

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.: 589-M/2025-Le

ZNALECKÝ POSUDOK

180/2025

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. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh): 39 (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. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)
25.09.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje
25.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 589-M/2025-Le zo dňa 18.09.2025.
- Geometrický plán č. 54-207/2024 na vyznačenie vecného bremena na parc. č. reg. E-KN 5162/1, 5165/1 a parc. č. reg. C-KN 5295/41, 10130/2, 10131/2, 10166/1, 10176/1, 10199, 10200, 10256/1, 10256/2, 10257/1, 10257/2 pre stavbu „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 01.09.2025, úradne overený 02.10.2025 pod číslom G1-1024/2025.
- Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, vydalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava, pod číslom 20357/2024/ SSD/59581-M dňa 23.07.2024.
- Koordinačná situácia stavby „ŽSR Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, stupeň PD: DSPRS, UČS 06 ŽST Veľké Leváre, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.2, č. prílohy 5/25, vyhotovená 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 3027, 3028, 3794, 5433, 4105, 6234, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Veľké Leváre.
- Územný plán obce Veľké Leváre - [http:// www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán](http://www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán)).
- Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľké Leváre č. 4/2023 o miestnych daniach, účinnosť od 1. januára 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. 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. 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. 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 užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M - výmera pozemku v 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:

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

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 diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

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

- k_t - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);
Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
- k_z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);
Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99);
Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže 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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Nájom pozemkov

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:

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

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 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 (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 nájomného (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 nájomného 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. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 54-207/2024

Výpis z LV č. 3027

- parc. KN-E č. 5162/1 – orná pôda, umiestnenie - mimo zastavaného územia obce, vlastník - fyzické osoby (16 FO), ťarchy - bez tiarch.

Výpis z LV č. 3028

- parc. KN-E č. 5165/1 – orná pôda, umiestnenie - mimo zastavaného územia obce, vlastník - fyzické osoby (3 FO), ťarchy - bez tiarch.

Výpis z LV č. 3794

- parc. KN-C č. 5295/41 - zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie - mimo zastavaného územia obce, vlastník - Cemix, s.r.o., 908 73 Veľké Leváre č. 1304, , SR, IČO: 36398527, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 5433

- parc. KN-C č. 10130/2, 10200 - zastavaná plocha a nádvorie, č. 10131/2, 10199, 10256/1, 10256/2, 10257/1, 10257/2 - ostatná plocha, parc. KN-C, umiestnenie - mimo zastavaného územia obce, vlastník - Obec Veľké Leváre, Veľké Leváre 747, 908 73 Veľké Leváre, SR, IČO: 310115, ťarchy: predkupné právo k nehnuteľnosti C-KN parc. č. 10130/2, 10131/2, 10256/2, 10257/2, 10200 v prospech SR - správca Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31364501; vecné bremeno - na pozemok C-KN parc. č. 10200, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 1x22 kV VN linka č. 467 na trase Rz Malacky - Rz Holíč v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, Čulenova 6, Bratislava; vecné bremeno - na pozemok C-KN parc. č. 10200, týkajúce sa elektro-energetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 136 na trase Rz Malacky - Prefa Veľké Leváre v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, Čulenova 6, Bratislava.

Výpis z LV č. 4105

- parc. KN-C č. 10166/1 - trvalý trávny porast, umiestnenie - mimo zastavaného územia obce, vlastník - fyzické osoby (2 FO), ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 6234

- parc. KN-C č. 10176/1 - zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie - mimo zastavaného územia 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 zamestnanec znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 25.09.2025.

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. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, stav právny. Stavebné objekty:

- SO 06-35-05 - ŽST Veľké Leváre, preložka 6 kV kábla ŽSR
- SO 06-35-06 - ŽST Veľké Leváre, distribučný rozvod 22 kV ŽSR
- SO 06-35-15 - ŽST Veľké Leváre, úpravy verejného osvetlenia
- SO 06-37-01 - ŽST Veľké Leváre, preložka vodovodu BVS v žkm 32,705
- SO 06-37-03 - ŽST Veľké Leváre, podchod pre chodcov a cyklistov v žkm 32,712, dažďová kanalizácia

Doterajší stav			Zmeny podľa GP a vyčíslenie rozsahu vecného bremena			
Číslo		Druh pozemku	Diel číslo	Od parcely číslo	Výmera m ²	
listu vlast.	Parcely					
LV	KN-E	KN-C				
3027	5162/1		orná pôda	1	5162/1	4
3028	5165/1		orná pôda	2	5165/1	3
3794		5295/41	zastavaná plocha	3	5295/41	4
5433		10130/2	zastavaná plocha	4	10130/2	32
				5	10130/2	6
				6	10130/2	4
5433		10131/2	ostatná plocha	7	10131/2	231
4105		10166/1	trvalý trávny porast	8	10166/1	191
6234		10176/1	zastavaná plocha	9	10176/1	4
5433		10199	ostatná plocha	10	10199	18
5433		10200	zastavaná plocha	11	10200	262
5433		10256/1	ostatná plocha	12	10256/1	1
5433		10256/2	ostatná plocha	13	10256/2	11
				14	10256/2	10
5433		10257/1	ostatná plocha	15	10257/1	21
5433		10257/2	ostatná plocha	16	10257/2	4
				17	10257/2	2
Spolu						808

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

Parcely vedené na LV č. 3794, 5433, 4105, 6234, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, okrem parciel uvedených v bode f).

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

Ide o pozemky mimo zastavaného územia obce. V územnom pláne je vyznačená železničná trať (plochy železničných tratí a koľajísk), ktorá prechádza cez zastavané územie obce a je naznačené jej pokračovanie mimo zastavaného územia v smere na Malacky a smere na Kúty. Podľa Osvedčenia o strategickej investícii bude 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 Veľké Leváre - (<http://www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán>).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

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

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

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

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

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

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované vo východnej časti katastrálneho územia.

Jedna časť pozemkov predstavuje zastavanú plochu cestnej komunikácie – Nádražnej ulice a prilahlé ostatné plochy pri železničnom priecestí (križovanie Nádražnej ulice so železničnou traťou). Druh pozemkov je zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha.

Druhá časť pozemkov je za železničnou traťou, v blízkosti železničnej stanice, v priemyselnej zóne. Pozemky sú situované po oboch stranách miestnej komunikácie vedúcej pri areáli firmy Cemix, s.r.o.. V súčasnosti je prístup po Železničnej ulici cez železničné priecestie, ktoré bude zrušené. V budúcnosti bude prejazd cez železničnú trať riešený nadjazdom nad železničnou traťou, severne od železničnej stanice. Druh pozemkov je zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha, trvalý trávny porast, orná pôda.

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

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



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa výpisu z listu vlastníctva je druh pozemkov: - orná pôda, - trvalý trávny porast (pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast), - ostatná plocha (pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu; pozemok, na ktorom je dvor; pozemok využívaný podľa druhu pozemku), - zastavaná plocha a nádvorie (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich 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 06 ŽST Veľké Leváre, SO 06-35-05, SO 06-35-06, SO 06-35-15, SO 06-37-01, SO 06-37-03.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary 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.

Vzhľadom na rozdielnú polohu, súčasné a budúce funkčné využitie pozemkov a vybavenosť technickou infraštruktúrou sú predmetné pozemky rozdelené na tri skupiny a pre každú skupinu je stanovená iná jednotková všeobecná hodnota pozemku. Z GP č. 54-207/2024 sú jednotlivé diely pridelené podľa polohy ku príslušnej skupine.

- 1. Skupina** - Diely č. 1-3, 8-10 - druh pozemkov: orná pôda, trvalý trávny porast, zastavaná plocha a nádvorie, ostatná plocha, využívané sú ako súčasť firemných areálov - nebytové stavby pre priemysel, umiestnené pri cestnej komunikácii v priemyselnom parku,
- 2. Skupina** - Diel č. 11 - druh pozemkov: zastavaná plocha - cesta, využívaná ako miestna komunikácia v priemyselnom parku.
- 3. Skupina** - Diely č. 4-7, 12-17 - druh pozemkov: ostatná plocha, zastavaná plocha, využívané sú ako inžinierske stavby.

2.1.1 GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre obec, Veľké Leváre, okres Malacky 1. skupina (diely č. 1-3, 8-10)

Z titulu zvýšeného záujmu vyplývajúceho z blízkosti hlavného mesta Bratislava sa zvolila východisková hodnota pozemku vo výške 30 % z Bratislavy (66,39 Eur/m²). Všeobecná situácia – priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením. Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná zástavka. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Stredná vybavenosť technickou infraštruktúrou (miestne rozvody vody, elektriny). Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe. Povyšujúci ani redukovujúci faktor sa nevyskytuje.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5162/1, diel 1	Orná pôda	4,00	1/1	4,00
5165/1, diel 2	Orná pôda	3,00	1/1	3,00
5295/41, diel 3	Zastavaná plocha	4,00	1/1	4,00
10166/1, diel 8	Trvalý trávny porast	191,00	1/1	191,00
10176/1, diel 9	Zastavaná plocha	4,00	1/1	4,00
10199, diel 10	Ostatná plocha	18,00	1/1	18,00
Spolu výmera				224,00

Obec:

Veľké Leváre

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 19,92 \text{ Eur/m}^2$

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 oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,00

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>autobusová prímestská doprava, železničná zastávka</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 pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1220
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 1,1220$	22,35 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 5162/1, diel 1	$4,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	89,40
parc. č. 5165/1, diel 2	$3,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	67,05
parc. č. 5295/41, diel 3	$4,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	89,40
parc. č. 10166/1, diel 8	$191,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 268,85
parc. č. 10176/1, diel 9	$4,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	89,40
parc. č. 10199, diel 10	$18,00 \text{ m}^2 * 22,35 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	402,30
Spolu		5 006,40

2.1.2 GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre obec, Veľké Leváre, okres Malacky 2. skupina (diel č. 11)

Z titulu zvýšeného záujmu vyplývajúceho z blízkosti hlavného mesta Bratislava sa zvolila východisková hodnota pozemku vo výške 30 % z Bratislavy (66,39 Eur/m²). Všeobecná situácia – priemyselné oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – inžinierske stavby cesta. Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná zastávka. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Stredná vybavenosť technickou infraštruktúrou (miestne rozvody vody, elektriny). Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe. Povyšujúci ani redukovajúci faktor sa nevyskytuje.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10200, diel 11	Zastavaná plocha	262,00	1/1	262,00
Spolu výmera				262,00

Obec:

Veľké Leváre

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 19,92 \text{ Eur/m}^2$

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 oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>inžinierske stavby - cesta</i>	0,85
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>autobusová prímestská doprava, železničná zastávka</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 pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>voda, elektrina</i>	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,85 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7225
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 0,7225$	14,39 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 10200, diel 11	$262,00 \text{ m}^2 * 14,39 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 770,18
Spolu		3 770,18

2.1.3 GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre obec, Veľké Leváre, okres Malacky 3. skupina (diely č. 4-7, 12-17)

Z titulu zvýšeného záujmu vyplývajúceho z blízkosti hlavného mesta Bratislava sa zvolila východisková hodnota pozemku vo výške 30 % z Bratislavy (66,39 Eur/m²). Všeobecná situácia – poľnohospodárske

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
10130/2, diel 4	zastavaná plocha	32,00	1/1	32,00
10130/2, diel 5	zastavaná plocha	6,00	1/1	6,00
10130/2, diel 6	zastavaná plocha	4,00	1/1	4,00
10131/2, diel 7	ostatná plocha	231,00	1/1	231,00
10256/1, diel 12	ostatná plocha	1,00	1/1	1,00
10256/2, diel 13	ostatná plocha	11,00	1/1	11,00
10256/2, diel 14	ostatná plocha	10,00	1/1	10,00
10257/1, diel 15	ostatná plocha	21,00	1/1	21,00
10257/2, diel 16	ostatná plocha	4,00	1/1	4,00
10257/2, diel 17	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
Spolu výmera				322,00

Obec:

Veľké Leváre

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 19,92 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia <i>pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať)</i>	0,85
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>autobusová prímestská doprava, železničná zástavka</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>verejná elektrina</i>	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,00 * 0,85 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,6503
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 0,6503$	12,95 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 10130/2, diel 4	$32,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	414,40
parc. č. 10130/2, diel 5	$6,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	77,70
parc. č. 10130/2, diel 6	$4,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	51,80
parc. č. 10131/2, diel 7	$231,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 991,45
parc. č. 10256/1, diel 12	$1,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12,95
parc. č. 10256/2, diel 13	$11,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	142,45
parc. č. 10256/2, diel 14	$10,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	129,50
parc. č. 10257/1, diel 15	$21,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	271,95
parc. č. 10257/2, diel 16	$4,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	51,80
parc. č. 10257/2, diel 17	$2,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	25,90
Spolu		4 169,90

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 2,52 %, priemer za 12 mesiacov VIII/2024 - VII/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.

3.1.1 Cena za 1 m²: GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 1. skupina (diely č. 1-3, 8-10)

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,350 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,52 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 22,350 * \left[\frac{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}{(1 + 0,0252)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,709 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,709 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,709 \text{ Eur/rok}}$

3.1.2 Cena za 1 m²: GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 2. skupina (diel č. 11)

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	14,390 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,52 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 14,390 * \left[\frac{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}{(1 + 0,0252)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,101 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 1,101 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{1,101 \text{ Eur/rok}}$

3.1.3 Cena za 1 m²: GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 3. skupina (diely č. 4-7, 12-17)

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	12,950 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,52 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 12,950 * \left[\frac{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}{(1 + 0,0252)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,990 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,990 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{0,990 \text{ Eur/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

- SO 06-35-05 - ŽST Veľké Leváre, preložka 6 kV kábla ŽSR (v rozsahu dielov č. 5, 7, 12, 14, 15, 17),
- SO 06-35-06 - ŽST Veľké Leváre, distribučný rozvod 22 kV ŽSR (v rozsahu dielov č. 5, 7, 12, 14, 15, 17),
- SO 06-35-15 - ŽST Veľké Leváre, úpravy verejného osvetlenia (v rozsahu dielov č. 4, 7, 11),
- SO 06-37-01 - ŽST Veľké Leváre, preložka vodovodu BVS v žkm 32,705 (v rozsahu dielov č. 1-4, 7- 11),
- SO 06-37-03 - ŽST Veľké Leváre, podchod pre chodcov a cyklistov v žkm 32,712, dažďová kanalizácia (v rozsahu dielov č. 6, 7, 11, 13, 16)

v rozsahu podľa GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 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 Veľké Leváre č. 4/2023 o miestnych daniach. Podľa tohto VZN pre prevažujúci druh pozemku ostatná plocha, zastavaná plocha a nádvorie je základ dane hodnota 1,85 Eur/m², ročná sadzba dane je 1,20 %. Stanovená je jednotková všeobecná hodnota vecného bremena - jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena v Eur/m².

4.1 Cena za 1 m²: GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 1. skupina (diely č. 1-3, 8-10)

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,52 %

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	1,709	1,71

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	1,85*1,20/100	0,02
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,02

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1,71 – 0,02 – 0,51 (30% strata) – 0 (0% obmedzenie) = 1,18 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	$1,85 * 1,20 / 100$	0,02
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,02

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_{BU}):

$$OZ_{BU} = 1,71 - 0,02 - 0,51 (30\% \text{ strata}) - 0,42 (24,5\% \text{ obmedzenie}) = 0,76 \text{ Eur/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,76 - 1,18| = \mathbf{0,42 \text{ Eur/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,52 / 100 = 0,0252$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,42 * \frac{(1 + 0,0252)^1 - 1}{(1 + 0,0252)^1 * 0,0252}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,41 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,41 / 1 = \mathbf{0,41 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,42 * \frac{(1 + 0,0252)^{20} - 1}{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{6,54 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 6,54 / 1 = \mathbf{6,54 \text{ Eur/m}^2}$$

4.2 Cena za 1 m²: GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 2. skupina (diel č. 11)

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	2,52 %

4.2.2 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	1,101	1,10

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemku	$1,85 \cdot 1,20 / 100$	0,02
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,02

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1,10 - 0,02 - 0,33$ (30% strata) – 0 (0% obmedzenie) = 0,75 Eur/rok

4.2.4 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	$1,85 \cdot 1,20 / 100$	0,02
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,02

Odhadovaná strata: 30 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 35 %

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1,10 - 0,02 - 0,33$ (30% strata) – 0,27 (24,5% obmedzenie) = 0,48 Eur/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,48 - 0,75| = \mathbf{0,27 \text{ Eur/rok}}$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 2,52 / 100 = 0,0252$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,27 * \frac{(1 + 0,0252)^1 - 1}{(1 + 0,0252)^1 * 0,0252}$$

$V\check{S}H_{VB} = 0,26 \text{ Eur}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,26 / 1 = 0,26 \text{ Eur/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,27 * \frac{(1 + 0,0252)^{20} - 1}{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}$$

$V\check{S}H_{VB} = 4,20 \text{ Eur}$

$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 4,20 / 1 = 4,20 \text{ Eur/m}^2$

4.3 Cena za 1 m²: GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 3. skupina (diely č. 4-7, 12-17)

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 2,52 %

4.3.2 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	0,990	0,99

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [Eur/rok]	Náklady spolu [Eur/rok]
Daň z pozemku	$1,85 * 1,20 / 100$	0,02
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,02

Odhadovaná strata: 30 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 0,99 - 0,02 - 0,30 \text{ (30\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 0,67 \text{ Eur/rok}$$

4.3.4 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	$1,85 * 1,20 / 100$	0,02
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,02

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_{BU}):

$$OZ_{BU} = 0,99 - 0,02 - 0,30 \text{ (30\% strata)} - 0,24 \text{ (24,5\% obmedzenie)} = 0,43 \text{ Eur/rok}$$

4.3.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |0,43 - 0,67| = \mathbf{0,24 \text{ Eur/rok}}$$

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 2,52 / 100 = 0,0252$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,24 * \frac{(1 + 0,0252)^1 - 1}{(1 + 0,0252)^1 * 0,0252}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{0,23 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 0,23 / 1 = \mathbf{0,23 \text{ Eur/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,24 * \frac{(1 + 0,0252)^{20} - 1}{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{3,73 \text{ Eur}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3,73 / 1 = \mathbf{3,73 \text{ Eur/m}^2}$$

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. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN č. 10130/2, 10131/2, 10256/1, 10256/2, 10257/1, 10257/2 v rozsahu dielov č. 5, 7, 12, 14, 15, 17 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-35-05).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN č. 10130/2, 10131/2, 10256/1, 10256/2, 10257/1, 10257/2 v rozsahu dielov č. 5, 7, 12, 14, 15, 17 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-35-06).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písm. a) , v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN č. 10130/2, 10131/2, 10200 v rozsahu dielov č. 4 , 7, 11 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-35-15).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1,8 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. KN-E č. 5162/1, 5165/1 a na parc. reg. C-KN č. 10130/2, 10131/2, 10166/1, 10176/1, 10199, 10200, 5295/41 v rozsahu dielov č.1-4, 7-11 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-37-01).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1,8 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN č.10130/2, 10131/2, 10200, 10256/2, 10257/2 v rozsahu dielov č.6, 7, 11, 13, 16 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-37-03).

Všeobecná hodnota vecného bremena ako jednorazová náhrada za priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 06-35-05, SO 06-35-06, SO 06-35-15, SO 06-37-01, SO 06-37-03) pre stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 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. 54-207/2024:

- SO 06-35-05 - ŽST Veľké Leváre, preložka 6 kV kábla ŽSR
- SO 06-35-06 - ŽST Veľké Leváre, distribučný rozvod 22 kV ŽSR
- SO 06-35-15 - ŽST Veľké Leváre, úpravy verejného osvetlenia
- SO 06-37-01 - ŽST Veľké Leváre, preložka vodovodu BVS v žkm 32,705
- SO 06-37-03 - ŽST Veľké Leváre, podchod pre chodcov a cyklistov v žkm 32,712, dažďová kanalizácia

GP č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky

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					
3027	5162/1		1	5162/1	4	6,54	26,16
3028	5165/1		2	5165/1	3	6,54	19,62
3794		5295/41	3	5295/41	4	6,54	26,16
5433		10130/2	4	10130/2	32	3,73	119,36
			5	10130/2	6	3,73	22,38
			6	10130/2	4	3,73	14,92
5433		10131/2	7	10131/2	231	3,73	861,63
4105		10166/1	8	10166/1	191	6,54	1 249,14
6234		10176/1	9	10176/1	4	6,54	26,16
5433		10199	10	10199	18	6,54	117,72
5433		10200	11	10200	262	4,20	1 100,40
5433		10256/1	12	10256/1	1	3,73	3,73
5433		10256/2	13	10256/2	11	3,73	41,03
			14	10256/2	10	3,73	37,30
5433		10257/1	15	10257/1	21	3,73	78,33
5433		10257/2	16	10257/2	4	3,73	14,92
			17	10257/2	2	3,73	7,46
Spolu					808		3 766,42
Všeobecná hodnota vecného bremena pozemkov celkom							3 766,42

b) Súčet všeobecných hodnôt vecného bremena so zaokrúhlením

Spolu VŠH vecného bremena pozemkov	3 766,42 Eur
Zaokrúhlená VŠH vecného bremena pozemkov	3 770,00 Eur

Slovom: **Tritisíc sedemstosedemdesiat Eur**

Všeobecná hodnota vecného bremena 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 14.10.2025

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 589-M/2025-Le zo dňa 18.09.2025.
2. Geometrický plán č. 54-207/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Veľké Leváre
4. Koordinačná situácia stavby, UČS 06 ŽST Veľké Leváre, číslo prílohy 5/25
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	Vybavuje/telefón	V Bratislave dňa
	589-M/2025-Le	Ing. Lengyelová/0902-285-999	18.09.2025

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. 54-207/2024 v k. ú. **Veľké Leváre**.

Znalecký posudok požadujeme dodat' v počte 6 ks.

S pozdravom

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


Ing. Vladimír Hronček

Príloha : geometrický plán 54-207/2024

Oslobožené podľa
zákona č. 145/95 Zb.

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

Vyhoviteľ GEOKOD s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava dasa.podubinska@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Malacky</i>	Obec <i>Veľké Leváre</i>
		Kat. územie <i>Veľká Levára</i>	Číslo plánu <i>54-207/2024</i>	Mapový list č. <i>VKM</i>
		GEOMETRICKÝ PLÁN		
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Jozef Lukáč
Dňa: <i>01.09.2025</i>	Meno: <i>Ing. Daša Podubinská</i>	Dňa: <i>01.09.2025</i>	Meno: <i>Ing. Richard Škúpcj</i>	Dňa: <i>- 2 -10 -2025</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: <i>G1-102412025</i>
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>2337</i>		Péčiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii Péčiatka 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
pkzn vlozky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
<i>Stav právny</i>																	
<i>Vyčíslenie rozsahu vecného bremena</i>																	
	3027		5162/1		237		orná p.	1			5162/1	4	5162/1	237		orná p.)	Doterajší
	3028		5165/1		40		orná p.	2			5165/1	3	5165/1	40		orná p.)	Doterajší
	3794			5295/41	205		zast.pl.	3			5295/41	4	5295/41	205		zast.pl. 18	Doterajší
	5433			10130/2	315		zast.pl.	4			10130/2	32	10130/2	315		zast.pl. 22	Doterajší
								5			10130/2	6					
								6			10130/2	4					
	5433			10131/2	653		ost.pl.	7			10131/2	231	10131/2	653		ost.pl. 99	Doterajší
	4105			10166/1	975		t.t.p.	8			10166/1	191	10166/1	975		t.t.p. 7	Doterajší
	6234			10176/1	686		zast.pl.	9			10176/1	4	10176/1	686		zast.pl. 18	Doterajší
	5433			10199	1056		ost.pl.	10			10199	18	10199	1056		ost.pl. 34	Doterajší
	5433			10200	4083		zast.pl.	11			10200	262	10200	4083		zast.pl. 22	Doterajší
	5433			10256/1	1234		ost.pl.	12			10256/1	1	10256/1	1234		ost.pl. 34	Doterajší
	5433			10256/2	29		ost.pl.	13			10256/2	11	10256/2	29		ost.pl. 99	Doterajší
								14			10256/2	10					

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)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	5433			10257/1		860	ost.pl.	15			10257/1	21	10257/1		860	ost.pl. 34	Doterajší
	5433			10257/2		23	ost.pl.	16 17			10257/2 10257/2	4 2	10257/2		23	ost.pl. 99	Doterajší
Spolu:					1	396						808		1	396		
<i>Stav podľa registra C KN</i>																	
	3794			5295/41		205	zast.pl.						5295/41		205	zast.pl. 18	Doterajší
				5295/4		695	zast.pl.						5295/4		695	zast.pl. 18	Doterajší
	5433			10130/2		315	zast.pl.						10130/2		315	zast.pl. 22	Doterajší
	5433			10131/2		653	ost.pl.						10131/2		653	ost.pl. 99	Doterajší
	4105			10166/1		975	t.t.p.						10166/1		975	t.t.p. 7	Doterajší
	6234			10176/1		686	zast.pl.						10176/1		686	zast.pl. 18	Doterajší
	5433			10199		1056	ost.pl.						10199		1056	ost.pl. 34	Doterajší
	5433			10200		4083	zast.pl.						10200		4083	zast.pl. 22	Doterajší
	5433			10256/1		1234	ost.pl.						10256/1		1234	ost.pl. 34	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)
pzkn vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	5433			10256/2		29						10256/2		29	ost.pl. 99	Doterajší	
	5433			10257/1		860						10257/1		860	ost.pl. 34	Doterajší	
	5433			10257/2		23						10257/2		23	ost.pl. 99	Doterajší	
Spolu:						1	814						1	814			
<p>Poznámka1: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN 10130/2, 10131/2, 10256/1, 10256/2, 10257/1, 10257/2 v rozsahu dielov č. 5, 7, 12, 14, 15, 17 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-35-05).</p> <p>Poznámka2: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN 10130/2, 10131/2, 10256/1, 10256/2, 10257/1, 10257/2 v rozsahu dielov č. 5, 7, 12, 14, 15, 17 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-35-06).</p> <p>Poznámka3: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. C-KN č.10130/2, 10131/2, 10200 v rozsahu dielov č. 4, 7, 11 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-35-15).</p> <p>Poznámka4: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1.8 m od osi podzemného vedenia na parc. reg. KN-E č. 5162/1, 5165/1 a na parc. reg. C-KN 10130/2, 10131/2, 10166/1, 10176/1, 10199, 10200, 5295/41 v rozsahu dielov č.1-4, 7-11 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-37-01).</p> <p>Poznámka5: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písm. a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1.8 m od osi a podzemného vedenia na parc. reg. C-KN č.10130/2, 10131/2, 10200, 10256/2, 10257/2 v rozsahu dielov č.6, 7, 11, 13, 16 v prospech oprávnenej osoby (SO 06-37-03).</p>																	
<p>Legenda: kód spôsobu využívania</p> <p>7 - Pozemok lúky a pasienka trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast</p> <p>18 - Pozemok, na ktorom je dvor</p> <p>34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hosp.</p> <p>99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku</p> <p>22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nechránené parkovisko a ich súčasť</p>																	

Prehľad kladu výkresov

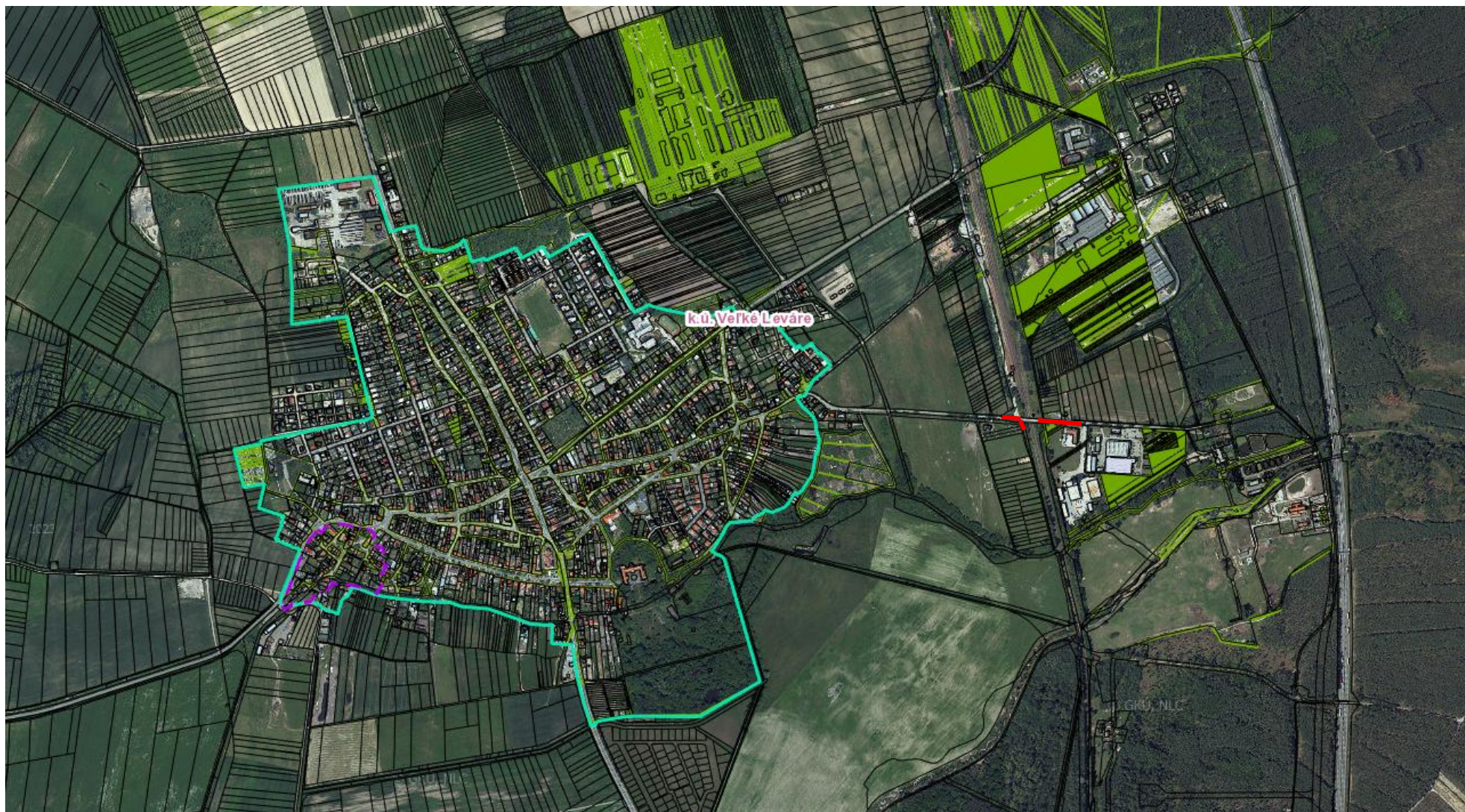


Výkres č.1

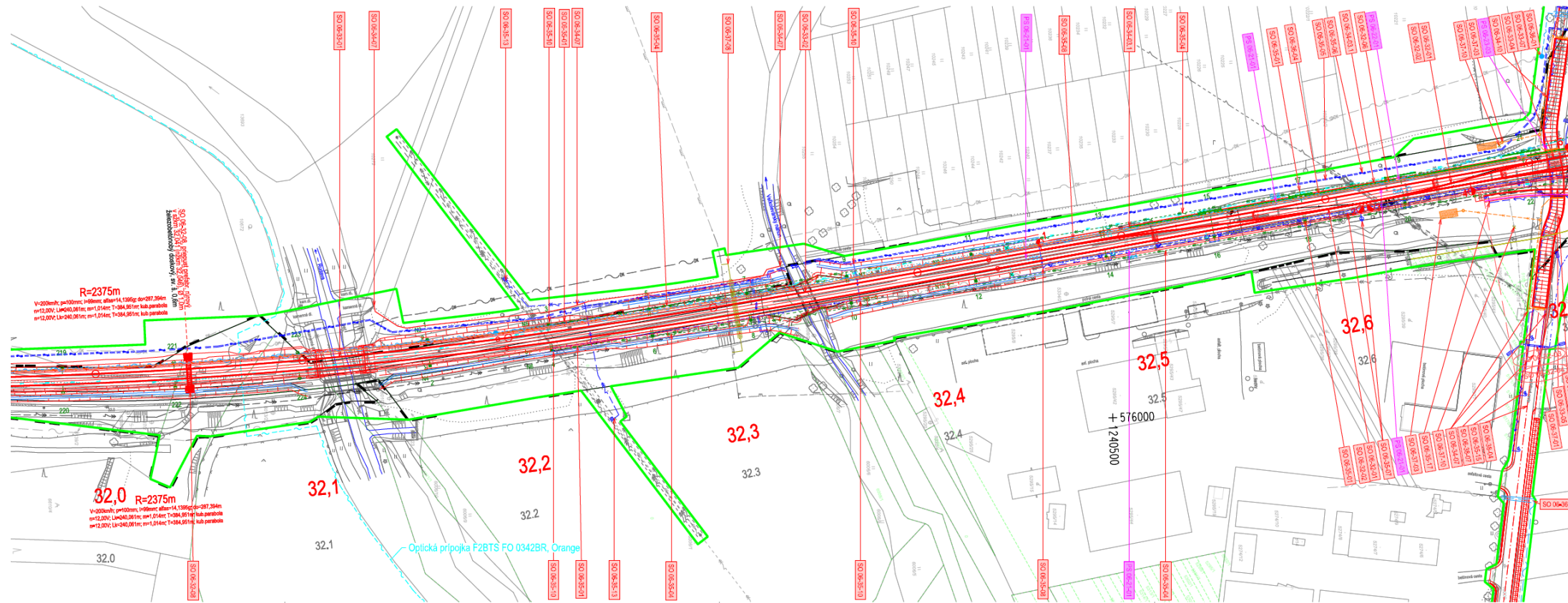


Výkres č.2



Ortofotomapa lokality, k.ú. Velké Leváře

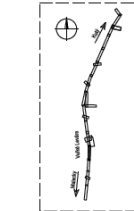
Koordináčné situácie stavby, ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre, k.ú. Veľké Leváre



Spolufinancované Európskou úniou
Nástroj na prepájanie Európy

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

Prehľad hlavných látov



Príloha	Dátum:	Meno - Podpis:	Text zmeny:

Výškový systém: Baltický po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

 ZSR Železnice Slovenskej republiky	 Valbek	Číslo stavby: A 19158	Číslo záskytu: 19BR11001	Číslo dokumentu: 19BR11001-DSPRS
		Generálny projektant: Valbek SK, spol. s r.o., Európska Centráľ 1, Pribitová 4, 811 09 Bratislava		

Stavba: ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty				 Valbek SK, spol. s r.o., Európska Centráľ 1, Pribitová 4, 811 09 Bratislava
Hlavný inžinier projektu: Ing. Peter Poláček	Zodpovedný projektant: PSSD	Nariaditeľ výstavby: Sargit Melnyk	Kontrolor: Ing. Peter Poláček	Dátum: 04.2024
Počet listov: 11x44	Mierka: 1 : 1 000	Stupeň VD: DSPRS	Číslo záskytu: 19BR11001	Anot. číslo: 19BR11001-DSPRS
Objekt / názov: Koordináčné situácie stavby			Číslo dokumentu: D.2	Číslo stránky: 5/25
Názov prílohy: ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre				Číslo stránky: 5/25

MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava

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

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

vydáva

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

ČL I

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

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

Čl. II

Popis strategickej investície

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

Čl. III

Účel strategickej investície

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

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

Čl. IV

Určenie verejného záujmu na realizácii strategickej investície

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

Čl. V

Územie investície

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

Čl. VI

Informácia o hodnotení štúdie uskutočniteľnosti

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

Čl. VII
Platnosť osvedčenia

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

Príloha č. 1 – kópie katastrálnych máp

JUDr. Ing. Jozef Ráž¹
minister

Rozdeľovník:

1. Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava
2. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia stratégie dopravy
3. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky, sekcia právnej podpory a majetkových práv

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

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 180/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby