

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

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 591-M/2025-Le

ZNALECKÝ POSUDOK

198/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 07-35-15, SO 07-37-09, SO 08-36-01), podľa GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

Počet strán (z toho príloh): 33 (11)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 07-35-15, SO 07-37-09, SO 08-36-01), podľa GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)
30.09.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje
30.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 591-M/2025-Le zo dňa 18.09.2025.
- Geometrický plán č. 54-215/2024 na zriadenie vecného bremena na parcelách (vid'. výkaz výmer) v rámci stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, vyhotovil GEOKOD, s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 05.09.2025, úradne overený 31.10.2025 pod číslom G1-678/2025.
- 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 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.3, č. prílohy 16/25, vyhotovené 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 2751, 1109, 5952, 1483, 5953, 5954, 5715, 4279, 1806, 7109, 6014, 2771, 4386, 5465, 5457, 7125, 7243, 2198, 5130, 1755, 7374, 6868, 1125, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján.
- Územný plán obce Moravský Svätý Ján - <http://www.moravskysvatyjan.sk/dokumenty/uzemny-plan-obce-zmeny-a-doplanky-c-3/>.
- Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2023 o miestnych daniach na území obce Moravský Svätý Ján zo dňa 14.12.2023, účinné od 1.1.2024.
- Vklady prijaté v eurách - priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov (web stránka NBS). <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-trhy/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-vkladov-v-bankach/>, rok 2024-2025, verejne dostupný doklad.

6. Použité právne predpisy a literatúra

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

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 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 doplňa 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. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v platnom znení.
- Zákon č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definície:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu pozemku (VŠH_{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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$, kde OZ je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = M * VŠH_M$.

Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotené pozemky sú zaradené do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení zákona č. 237/2000 Z.z.), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a 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:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k_R - koeficient 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:

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

kde:

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

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

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

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

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 nájmného (stanovená %-nou výškou z hrubého výnosu) a o náklady (daň z pozemku, správne náklady a pod., ak ich zabezpečuje vlastník). Pri budúcom odčerpateľnom zdroji (OZ_{BU}) sa od hrubého výnosu z nájmu pozemku odpočíta okrem nákladov a straty výnosu z nájmného aj odhadovaná strata z dôvodu očakávaného zriadenia vecného bremena vo výške odhadovaného %, zohľadňujúce budúce využitie súčasným vlastníkom.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vzorca

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

kde:

\mathbf{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. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 54-215/2024

Výpis z LV č. 2751

- parcela reg. KN-E č. 2979, 2980 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 2979, 2980) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 1109

- parcela reg. KN-E č. 2981 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 2981) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 5952

- parcela reg. KN-E č. 2982 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 2982) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 1483

- parcela reg. KN-E č. 2983 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika; fyzické osoby (11 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 2983) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 5953

- parcela reg. KN-E č. 2984 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 2984) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 5954

- parcela reg. KN-E č. 2985 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (5 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR,

IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 2985) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 5715

- parcela reg. KN-E č. 3124 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 3124) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 4279

- parcela reg. KN-E č. 4074 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (4 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 1806

- parcela reg. KN-E č. 4075/1 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (4 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 7109

- parcela reg. KN-E č. 4075/2 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 6014

- parcela reg. KN-E č. 4076, 4077 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika; fyzické osoby (3 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 2771

- parcela reg. KN-E č. 4078 – orná pôda, KN-C č. 4078/13 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), ťarchy – predkupné právo na pozemok registra C-KN parc. č. 4078/13 v prospech SR - správca Železnice Slovenskej republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava, IČO: 31364501.

Výpis z LV č. 4386

- parcela reg. KN-C č. 4078/4 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO); Slovenský poľovnícky zväz - Poľovnícke združenie Moravský Svätý Ján, 908 71 Moravský Svätý Ján 516, SR, IČO: 42359457, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 5465

- parcela reg. KN-E č. 4148 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (6 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4148) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 5457

- parcela reg. KN-E č. 4149 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (6 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4149) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 7125

- parcela reg. KN-E č. 4152 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba (1 FO), ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4152) v prospech vlastníka elektroenergetického

zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 7243

- parcela reg. KN-E č. 4155 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (3 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4155) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 2198

- parcela reg. KN-E č. 4156, 4160 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (7 FO), ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4156, 4160) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 5130

- parcela reg. KN-E č. 4159 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Slovenská republika; fyzické osoby (3 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4159) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 1755

- parcela reg. KN-E č. 4163 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (4 FO), ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4163) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 7374

- parcela reg. KN-E č. 4164 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Huber Agro s.r.o., Galvaniho 7/D, 821 04 Bratislava, SR, IČO: 47746483, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4164) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 6868

- parcela reg. KN-E č. 4167 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková cesta 36, 817 15 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-E č. 4167) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518.

Výpis z LV č. 1125

- parcela reg. KN-C č. 4261/3 – zastavaná plocha a nádvorie, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Národná diaľničná spoločnosť a.s., Mlynské nivy 45, 841 04 Bratislava, SR, IČO: 35919001, ťarchy – vecné bremeno (parc. KN-C č. 4261/3) v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO 36361518; - vecné bremeno (parc. KN-C č. 4261/3) týkajúce sa elektroenergetického zariadenia - 1x22 kV VN linka č. 214 na trase Prefa Veľké Leváre - V286 Gbely, v prospech vlastníka Západoslovenská distribučná, a.s., so sídlom Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava.

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonal zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 30.09.2025.

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. V Katastri nehnuteľností je na LV vedený pôvodný stav podľa GP č. 54-215/2024.

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

Pozemky podľa GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, stav právny, stavebný objekt:

- SO 07-35-15 – Veľké Leváre - Ciglát, úprava vedení nn ZSDiS
- SO 07-37-09 – Veľké Leváre - Ciglát, preložka tlakovej kanalizácie pri ceste III/1100
- SO 08-36-01 – Ciglát (mimo) - Kúty, preložky káblov ZSR

Doterajší stav			Zmeny podľa GP a Vyčíslenie rozsahu vecného bremena			
Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	Od parcely číslo	m ²
Listu vlastn.	Parcely					
LV	KN-E	KN-C				
2751	2979		orná pôda	10	2979	15
2751	2980		orná pôda	9	2980	14
1109	2981		orná pôda	8	2981	14
5952	2982		orná pôda	7	2982	18
1483	2983		orná pôda	3	2983	2
				6	2983	13
5953	2984		orná pôda	2	2984	9
				5	2984	17
5954	2985		orná pôda	1	2985	9
				4	2985	16
5715	3124		zastavaná plocha	11	3124	6
4279	4074		orná pôda	23	4074	19
1806	4075/1		orná pôda	24	4075/1	25
7109	4075/2		orná pôda	25	4075/2	26
6014	4076		orná pôda	26	4076	14
6014	4077		orná pôda	27	4077	23
2771	4078		orná pôda	28	4078	42
				30	4078	189
4386		4078/4	zastavaná plocha	31	4078/4	15
2771		4078/13	zastavaná plocha	29	4078/13	43
5465	4148		orná pôda	12	4148	9
5457	4149		orná pôda	13	4149	10
7125	4152		orná pôda	14	4152	20

7243	4155		orná pôda	15	4155	9
2198	4156		orná pôda	16	4156	7
5130	4159		orná pôda	17	4159	8
2198	4160		orná pôda	18	4160	14
1755	4163		orná pôda	19	4163	7
7374	4164		orná pôda	20	4164	7
6868	4167		orná pôda	21	4167	7
1125		4261/3	zastavaná plocha	22	4261/3	66
Spolu						693

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

Parcely vedené na LV č. 2751, 1109, 5952, 5953, 5715, 1806, 6014, 2771, 4386, 5465, 7243, 2198, 5130, 1755, 7374, 1125, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, okrem parcel uvedených v bode f).

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

Ide o pozemky mimo zastavaného územia obce. V územnom pláne je vyznačená železničná trať ako: Modernizácia železničnej trate Devínska N. Ves – Kúty, št. hranica (Cestný nadjazd novostavba km 41,1 – 41,4). Podľa Osvedčenia o strategickej investícii bude vecné bremeno na parcelách zriadené v súvislosti so stavbou „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“ - ÚČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre – Ciglát, SO 07-35-15, SO 07-37-09, SO 08-36-01.

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

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

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

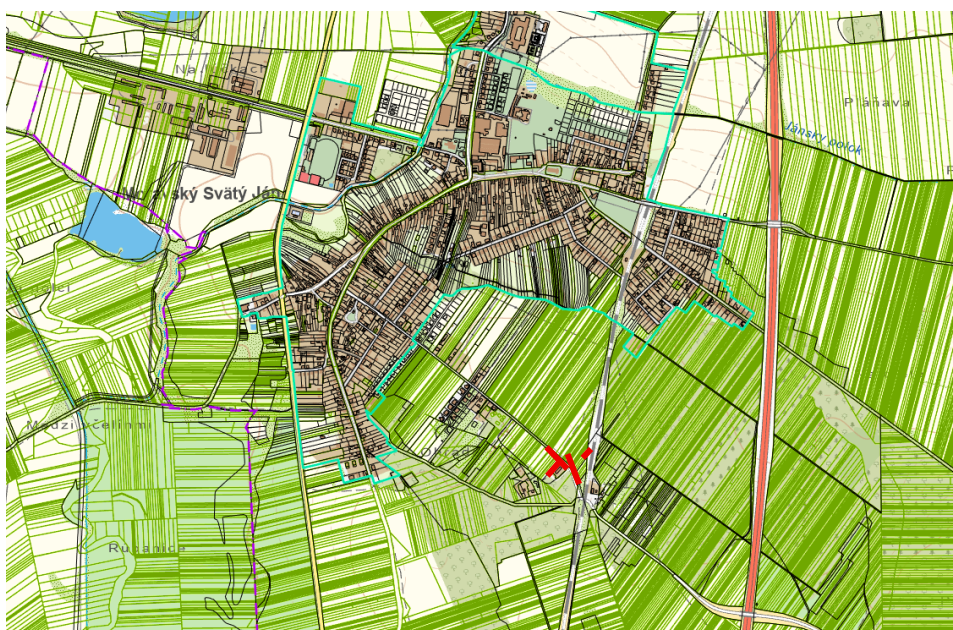
Návrh modernizácie traťového úseku súčasne zohľadňuje zvýšenie traťovej rýchlosti na rýchlosť do 200 km/h (s výnimkou ŽST Kúty). Na úseku budú odstránené všetky úrovňové križovania (zrušenie železničných priecestí a prechodov). Plánovaný termín začiatku výstavby je rok 2026 a plánovaný termín ukončenia 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 strategickú investíciu 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. písmen. a) zákona o strategických investíciách. Cieľom právnej normy je urýchliť výstavbu projektov vo verejnom záujme.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované pri križovaní cesty 1100 so železničnou traťou, v blízkosti železničnej trate. Druh pozemkov je: orná pôda, zastavaná plocha a nádvorie.

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



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa výpisov z listu vlastníctva je druh pozemkov: - orná pôda, - 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 súčasti; pozemok na ktorom je dvor). Pozemky sa využívajú podľa druhu, prevažne na poľnohospodárske účely. Dotknuté parcely budú využité na zriadenie vecného bremena v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“ - ÚČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre – Ciglát, SO 07-35-15, SO 07-37-09, SO 08-36-01.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Miestnou obhliadkou neboli zistené žiadne riziká, ktoré by bránili využitiu pozemkov na uvedený účel.

2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Na pozemkoch využitých na 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, orná pôda. Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná stanica. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Bez technickej infraštruktúry. 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 redukujúci faktor sa nevyskytuje.

2.1.1 GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2979, diel 10	orná pôda	15,00	1/1	15,00
2980, diel 9	orná pôda	14,00	1/1	14,00
2981, diel 8	orná pôda	14,00	1/1	14,00
2982, diel 7	orná pôda	18,00	1/1	18,00
2983, diel 3	orná pôda	2,00	1/1	2,00
2983, diel 6	orná pôda	13,00	1/1	13,00
2984, diel 2	orná pôda	9,00	1/1	9,00
2984, diel 5	orná pôda	17,00	1/1	17,00
2985, diel 1	orná pôda	9,00	1/1	9,00
2985, diel 4	orná pôda	16,00	1/1	16,00
3124, diel 11	zastavaná plocha	6,00	1/1	6,00
4074, diel 23	orná pôda	19,00	1/1	19,00
4075/1, diel 24	orná pôda	25,00	1/1	25,00
4075/2, diel 25	orná pôda	26,00	1/1	26,00
4076, diel 26	orná pôda	14,00	1/1	14,00

4077, diel 27	orná pôda	23,00	1/1	23,00
4078, diel 28	orná pôda	42,00	1/1	42,00
4078, diel 30	orná pôda	189,00	1/1	189,00
4078/4, diel 31	zastavaná plocha	15,00	1/1	15,00
4078/13, diel 29	zastavaná plocha	43,00	1/1	43,00
4148, diel 12	orná pôda	9,00	1/1	9,00
4149, diel 13	orná pôda	10,00	1/1	10,00
4152, diel 14	orná pôda	20,00	1/1	20,00
4155, diel 15	orná pôda	9,00	1/1	9,00
4156, diel 16	orná pôda	7,00	1/1	7,00
4159, diel 17	orná pôda	8,00	1/1	8,00
4160, diel 18	orná pôda	14,00	1/1	14,00
4163, diel 19	orná pôda	7,00	1/1	7,00
4164, diel 20	orná pôda	7,00	1/1	7,00
4167, diel 21	orná pôda	7,00	1/1	7,00
4261/3, diel 22	zastavaná plocha	66,00	1/1	66,00
Spolu výmera				693,00

Obec:

Moravský Svätý Ján

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 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>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, orná pôda</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 stanica</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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 2979, diel 10	$15,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	180,90
parc. č. 2980, diel 9	$14,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	168,84
parc. č. 2981, diel 8	$14,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	168,84
parc. č. 2982, diel 7	$18,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	217,08
parc. č. 2983, diel 3	$2,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	24,12
parc. č. 2983, diel 6	$13,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	156,78
parc. č. 2984, diel 2	$9,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	108,54
parc. č. 2984, diel 5	$17,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	205,02
parc. č. 2985, diel 1	$9,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	108,54
parc. č. 2985, diel 4	$16,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	192,96
parc. č. 3124, diel 11	$6,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	72,36
parc. č. 4074, diel 23	$19,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	229,14
parc. č. 4075/1, diel 24	$25,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	301,50
parc. č. 4075/2, diel 25	$26,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	313,56
parc. č. 4076, diel 26	$14,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	168,84
parc. č. 4077, diel 27	$23,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	277,38
parc. č. 4078, diel 28	$42,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	506,52
parc. č. 4078, diel 30	$189,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 279,34
parc. č. 4078/4, diel 31	$15,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	180,90
parc. č. 4078/13, diel 29	$43,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	518,58
parc. č. 4148, diel 12	$9,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	108,54
parc. č. 4149, diel 13	$10,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	120,60
parc. č. 4152, diel 14	$20,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	241,20
parc. č. 4155, diel 15	$9,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	108,54
parc. č. 4156, diel 16	$7,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	84,42
parc. č. 4159, diel 17	$8,00 \text{ m}^2 * 12,06 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	96,48

parc. č. 4160, diel 18	14,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	168,84
parc. č. 4163, diel 19	7,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	84,42
parc. č. 4164, diel 20	7,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	84,42
parc. č. 4167, diel 21	7,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	84,42
parc. č. 4261/3, diel 22	66,00 m ² * 12,06 Eur/m ² * 1/1	795,96
Spolu		8 357,58

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 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/m².

3.1.1 GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	12,060 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

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

$$V\check{S}H_{NPMJ} = 12,060 * \left[\frac{(1+0,0252)^{20} * 0,0252}{(1+0,0252)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 0,922 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\check{S}H_{NP} = M * V\check{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 0,922 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{0,922 \text{ Eur/rok}}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

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

- SO 07-35-15 – Veľké Leváre - Ciglát, úprava vedení nn ZSDiS (v rozsahu dielov č. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 29, 30),
- SO 07-37-09 – Veľké Leváre - Ciglát, preložka tlakovej kanalizácie pri ceste III/1100 (v rozsahu dielov č. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31),
- SO 08-36-01 – Ciglát (mimo) - Kúty, preložky káblov ŽSR (v rozsahu dielov č. 1, 2, 3)

v rozsahu podľa GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

Bežný hrubý príjem predstavuje príjem z nájmu pozemku. Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu sú daň z pozemku vypočítané podľa Všeobecného záväzného nariadenia obce Moravský Svätý

Ján č. 2/2023 o miestnych daniach. Stanovená je jednotková všeobecná hodnota vecného bremena - jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena v Eur/m².

4.1 GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

4.1.1 Základné údaje

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

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	0,922	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	0,01	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% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,63 Eur/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

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

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}):

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

4.1.5 Hospodárska ujma

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

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,23 * \frac{(1 + 0,0252)^1 - 1}{(1 + 0,0252)^1 * 0,0252}$$

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

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

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 0,23 * \frac{(1 + 0,0252)^{20} - 1}{(1 + 0,0252)^{20} * 0,0252}$$

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

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

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena, ako jednorazovej náhrady za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 07-35-15, SO 07-37-09, SO 08-36-01), podľa GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písmeno a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-C č. 4078/13 a na parc. reg. KN-E č. 2985, 2984, 2983, 2982, 2981, 2980, 2979, 3124, 4148, 4149, 4152, 4155, 4156, 4159, 4160, 4163, 4164, 4167, 4078 v rozsahu dielov č. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 29, 30 v prospech oprávnenej osoby (SO 07-35-15).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č.442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písmeno a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1,8 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-C č. 4261/3, 4078/4, 4078/13 a na parc. reg. KN-E č. 4078, 4077, 4076, 4075/1-2, 4074 v rozsahu dielov č. 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 v prospech oprávnenej osoby (SO 07-37-09).

Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č.452/2021 Z.z., § 23, ods.) 7 v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 0.5 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-E č. 2983, 2984, 2985 v rozsahu dielov č. 1, 2, 3 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-36-01).

Všeobecná hodnota vecného bremena, ako jednorazová náhrada za zriadenie práva uloženia inžinierskych sietí (SO 07-35-15, SO 07-37-09, SO 08-36-01), podľa GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica, v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, bola stanovená podľa Prílohy č. 3, bod F. VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVAD, vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení. Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená výpočtom.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt vecného bremena pozemkov

Vecné bremeno je na stavebné objekty podľa GP č. 54-215/2024:

- SO 07-35-15 – Veľké Leváre - Ciglát, úprava vedení nn ZSDiS
- SO 07-37-09 – Veľké Leváre - Ciglát, preložka tlakovej kanalizácie pri ceste III/1100
- SO 08-36-01 – Ciglát (mimo) - Kúty, preložky káblov ŽSR

GP č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica

Číslo			Diel číslo	Od parcely číslo	Rozsah vecného bremena (m ²)	VŠH vecného bremena (Eur/m ²)	VŠH vecného bremena (Eur)
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
2751	2979		10	2979	15	3,58	
2751	2980		9	2980	14	3,58	50,12
1109	2981		8	2981	14	3,58	50,12
5952	2982		7	2982	18	3,58	64,44
1483	2983		3	2983	2	3,58	7,16
			6	2983	13	3,58	46,54
5953	2984		2	2984	9	3,58	32,22
			5	2984	17	3,58	60,86

5954	2985		1	2985	9	3,58	32,22
			4	2985	16	3,58	57,28
5715	3124		11	3124	6	3,58	21,48
4279	4074		23	4074	19	3,58	68,02
1806	4075/1		24	4075/1	25	3,58	89,50
7109	4075/2		25	4075/2	26	3,58	93,08
6014	4076		26	4076	14	3,58	50,12
6014	4077		27	4077	23	3,58	82,34
2771	4078		28	4078	42	3,58	150,36
			30	4078	189	3,58	676,62
4386		4078/4	31	4078/4	15	3,58	53,70
2771		4078/13	29	4078/13	43	3,58	153,94
5465	4148		12	4148	9	3,58	32,22
5457	4149		13	4149	10	3,58	35,80
7125	4152		14	4152	20	3,58	71,60
7243	4155		15	4155	9	3,58	32,22
2198	4156		16	4156	7	3,58	25,06
5130	4159		17	4159	8	3,58	28,64
2198	4160		18	4160	14	3,58	50,12
1755	4163		19	4163	7	3,58	25,06
7374	4164		20	4164	7	3,58	25,06
6868	4167		21	4167	7	3,58	25,06
1125		4261/3	22	4261/3	66	3,58	236,28
Spolu					693		2 480,94
Všeobecná hodnota vecného bremena pozemkov celkom							2 480,94

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

Celkom VŠH vecného bremena pozemkov	2 480,94 Eur
Zaokrúhlená VŠH vecného bremena pozemkov	2 480,00 Eur

Slovom: **Dvetisícštyristoosemdesiat 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 05.11.2025

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 591-M/2025-Le zo dňa 18.09.2025
2. Geometrický plán č. 54-215/2024, k.ú. Moravský Svätý Ján, obec Moravský Svätý Ján, okres Senica
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján
4. Koordinačné situácie stavby, ÚČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát (Príloha 16/25)
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
591-M/2025-LeVybavuje/telefón
Ing. Lengyelová/0902-285-999V Bratislave dňa
18.09.2025

ÚEOS Komercia
Kočeľova 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. 54-215 v k.ú. **Moravský Svätý Ján**.

Znalecký posudok požadujeme dodať v počte 6 ks.

S pozdravom

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


10.2. 2025

Ing. Vladimír Hronček

Príloha : geometrický plán č. 54-215/2024

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

Vyhoviteľ GEOKOD s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava klaudia.komanicka@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Moravský Svätý Ján
		Kat. územie Moravský Svätý Ján	Číslo plánu 54-215/2024	Mapový list č. VKM
GEOMETRICKÝ PLÁN na zriadenie vecného bremena na parcelách (viď výkaz výmer)				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Drahoslava KOMÁRKOVÁ
Dňa: 05.09.2025	Meno: Ing. Klaudia Komanická	Dňa: 05.09.2025	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: 31. 10. 2025 Číslo: 61-678/2025
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležnosťami 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. 1489				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

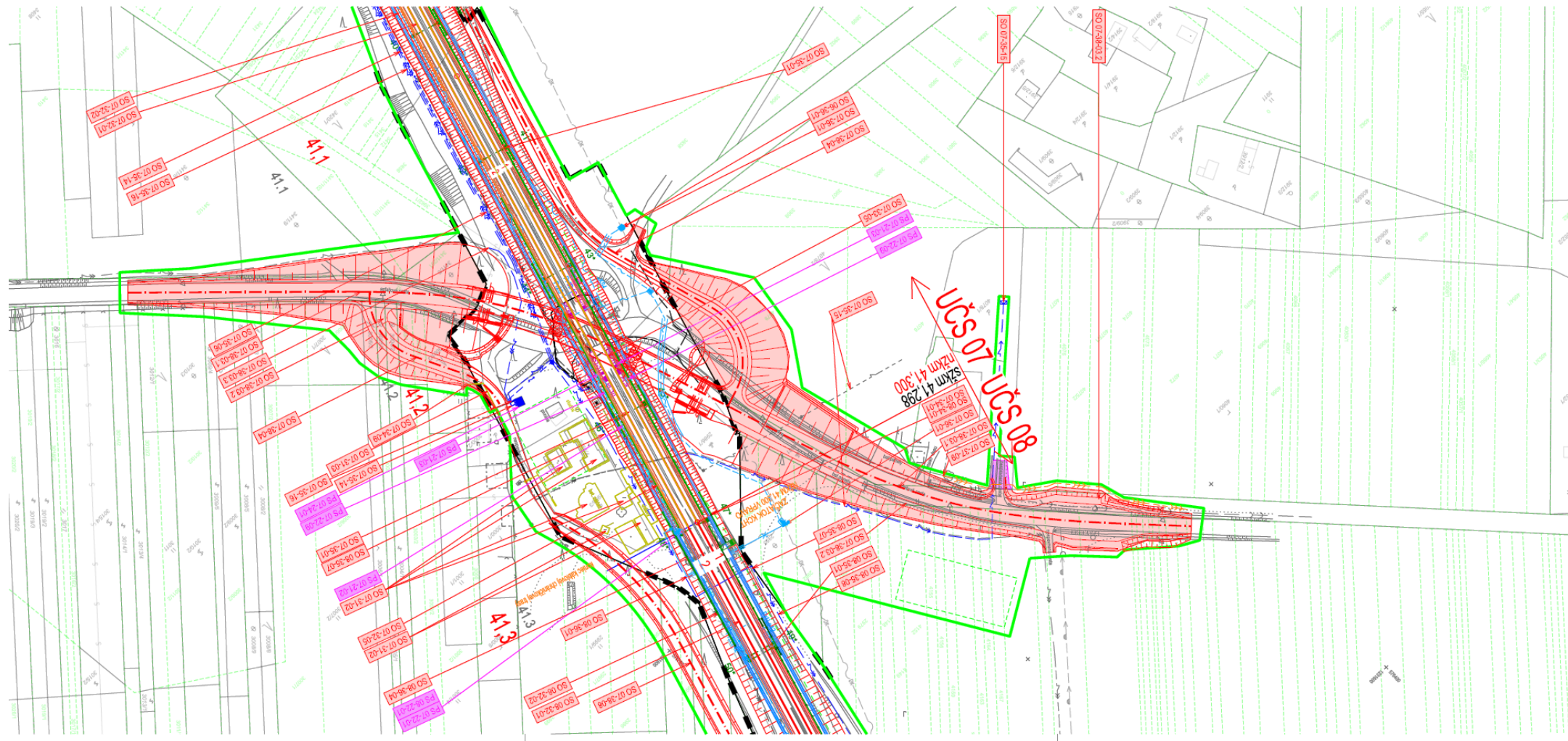
VÝKAZ VÝMER																		
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav								
pznk vložky		listu vlastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²	ha								m ²	ha		
<i>Stav právny</i>																		
<i>Výčíslenie rozsahu vecného bremena</i>																		
	2751		2979			676	orná p.	10			2979	15	(2979)	676	orná p.)		Doterajší	
	2751		2980			522	orná p.	9			2980	14	(2980)	522	orná p.)		Doterajší	
	1109		2981			464	orná p.	8			2981	14	(2981)	464	orná p.)		Doterajší	
	5952		2982			542	orná p.	7			2982	18	(2982)	542	orná p.)		Doterajší	
	1483		2983			322	orná p.	3			2983	2	(2983)	322	orná p.)		Doterajší	
								6			2983	13						
	5953		2984			396	orná p.	2			2984	9	(2984)	396	orná p.)		Doterajší	
								5			2984	17						
	5954		2985			298	orná p.	1			2985	9	(2985)	298	orná p.)		Doterajší	
								4			2985	16						
	5715		3124			286	zast.pl.	11			3124	6	(3124)	286	zast.pl.)		Doterajší	
	4279		4074			1337	orná p.	23			4074	19	(4074)	1337	orná p.)		Doterajší	
	1806		4075/1			844	orná p.	24			4075/1	25	(4075/1)	844	orná p.)		Doterajší	
	7109		4075/2			834	orná p.	25			4075/2	26	(4075/2)	834	orná p.)		Doterajší	
	6014		4076			314	orná p.	26			4076	14	(4076)	314	orná p.)		Doterajší	
	6014		4077			673	orná p.	27			4077	23	(4077)	673	orná p.)		Doterajší	
	2771		4078			5655	orná p.	28			4078	42	(4078)	5655	orná p.)		Doterajší	
								30			4078	189						
	4386			4078/4		1383	zast.pl.	31			4078/4	15	4078/4	1383	zast.pl. 18		Doterajší	

VÝKAZ VÝMER																		
Doterajší stav								Zmeny					Nový stav					
pžkn vložky		listu viastn.	Číslo parcely			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, (sídllo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²	ha								m ²	ha		
	2771			4078/13		89	zast.pl.	29			4078/13	43	4078/13		89	zast.pl. 18	Doterajší	
	5465		4148			486	orná p.	12			4148	9	(4148		486	orná p.)	Doterajší	
	5457		4149			509	orná p.	13			4149	10	(4149		509	orná p.)	Doterajší	
	7125		4152			1062	orná p.	14			4152	20	(4152		1062	orná p.)	Doterajší	
	7243		4155			484	orná p.	15			4155	9	(4155		484	orná p.)	Doterajší	
	2198		4156			509	orná p.	16			4156	7	(4156		509	orná p.)	Doterajší	
	5130		4159			564	orná p.	17			4159	8	(4159		564	orná p.)	Doterajší	
	2198		4160			1148	orná p.	18			4160	14	(4160		1148	orná p.)	Doterajší	
	1755		4163			605	orná p.	19			4163	7	(4163		605	orná p.)	Doterajší	
	7374		4164			673	orná p.	20			4164	7	(4164		673	orná p.)	Doterajší	
	6868		4167			769	orná p.	21			4167	7	(4167		769	orná p.)	Doterajší	
	1125			4261/3		4932	zast.pl.	22			4261/3	66	4261/3		4932	zast.pl. 22	Doterajší	
Spolu:						2	6376					693		2	6376			
				2985/6		1452	ost.pl.		Stav podľa registra C KN				2985/6		1452	ost.pl. 37	Doterajší	
				4060/1	2	1098	orná p.						4060/1	2	1098	orná p. 1	Doterajší	
				4078/1		1856	zast.pl.						4078/1		1856	zast.pl. 18	Doterajší	

VÝKAZ VÝMER																		
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav						
pzn. vložky		listu viastn.	Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²	kód		
	4386			4078/4		1383							4078/4		1383	zast.pl. 18	Doterajší	
				4078/5		74							4078/5		74	zast.pl. 18	Doterajší	
	2771			4078/13		89							4078/13		89	zast.pl. 18	Doterajší	
				4221/1	16	9152							4221/1	16	9152	omá p. 1	Doterajší	
	1125			4261/3		4932							4261/3		4932	zast.pl. 22	Doterajší	
Spolu:					20	0036							20	0036				
<p>Poznámka č.1: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č. 251/2012 Z.z., § 43, ods.) 7, písmeno a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-C č. 4078/13 a na parc. reg. KN-E č.2985,2984,2983,2982,2981,2980,2979,3124,4148,4149,4152,4155,4156,4159,4160,4163,4164,4167,4078 v rozsahu dielov č. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,29,30 v prospech oprávnenej osoby (SO 07-35-15).</p> <p>Poznámka č.2: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č.442/2002 Z.z., § 19, ods.) 2, písmeno a) v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 1.8 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-C č. 4261/3,4078/4,4078/13 a na parc. reg. KN-E č.4078,4077,4076,4075/1-2,4074 v rozsahu dielov č. 22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 v prospech oprávnenej osoby (SO 07-37-09).</p> <p>Poznámka č.3: Zriaďuje sa vecné bremeno podľa Zákona č.452/2021 Z.z., § 23, ods.) 7 v platnom znení vo vyznačenom rozsahu vo vzdialenosti 0.5 m po oboch stranách od osi jeho trasy na parc. reg. KN-E č.2983,2984,2985 v rozsahu dielov č. 1,2,3 v prospech oprávnenej osoby (SO 08-36-01).</p>																		
<p>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>18 - Pozemok, na ktorom je dvor</p> <p>22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nehotové parkovisko a ich súčasť</p> <p>37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.</p>																		

Ortofotomapa lokality, k.ú. Moravský Svätý Ján

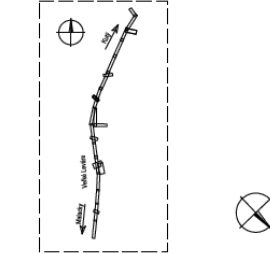
Koordináčné situácie stavby ÚČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát k.ú. Moravský Svätý Ján



Spolufinancované Európskou úniou
Nástroj na prepájanie Európy

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

Prehľad Nadových listov



Zmena	Index	Datum	Meno - Podpis	Text zmeny

Výškový systém: Baltický po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

 Železnice Slovenskej republiky 813 61 BRATISLAVA, KLEMEŇOVA 8	 Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribitova 4, 811 09 Bratislava	Generálny projektant	
		Číslo stavby	Číslo zákazky
A 19158	19BR11001	Archívna číslo	19BR11001-DSPRS

Stavba ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty			 Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribitova 4, 811 09 Bratislava
Hlavný inžinier projektu Ing. Peter Poláček <i>PLT</i>	Zodpovedný projektant PISPO -	Navrhov. výrazovosť Sergej Melnyk <i>SM</i>	
Počet listov 4x A4	Mierka 1 : 1 000	Stupeň PD DSPRS	Datum 04.2024
Objekt / zväzok Koordináčné situácie stavby			Číslo zákazky 19BR11001
Názov prílohy ÚČS 07 Traťový úsek Veľké Leváre - Ciglát			Arch. číslo 19BR11001-DSPRS Časť dokumentácie D.3 Číslo prílohy 16/25

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 198/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby