

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

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 006/2024-Pr

ZNALECKÝ POSUDOK

60/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica - vybrané parcely podľa objednávky.

Počet strán (z toho príloh): 29 (16)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica - vybrané parcely podľa objednávky.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov, k.ú. Borský Svätý Jur.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 20.09.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 20.09.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 006/2024-Pr zo dňa 11.09.2024.
- Geometrický plán č. 70.1/2024 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty", k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, vyhotovil Ing. V. Hronček – GEOREAL, Karadžičova 24A, 821 08 Bratislava 05.09.2024, úradne overený 15.11.2024 pod číslom G1-743/2024.
- 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 2035782024/SSD/59581-M dňa 23.07.2024.
- Koordinačná situácia stavby UČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) Kúty, stavba „ŽSR Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) Kúty, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dokumentácie D.4, č. prílohy 20/25, 21/25, vyhotovená 4/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 9732, 8706, 10513, 9216, 11609, 9758, 9348, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Borský Svätý Jur.
- Územný plán obce Borský Svätý Jur - (<http://www.borskysvatyjur.sk/dokumenty/>).
- Fotodokumentácia, k.ú. Borský Svätý Jur.

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 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 neskorších predpisov), 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 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:

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

kde:

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

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH _{MJ} €/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);

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

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

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

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

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neboli určené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to, že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje.

Praktický výpočet sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, parcely sú registra KN-C, umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Výpisy z listu vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 70.1/2024 – vybrané parcely

Výpis z LV č. 9732

- parcela reg. KN-C č. 13637 - orná pôda, č. 13636 - trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - Pro Wood, a.s., Borská 6, 841 04 Bratislava, SR, ťarchy - k predmetným parcelám bez tiarch.

Výpis z LV č. 8706

- parcela reg. KN-C č. 13623 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - fyzická osoba, správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p., Nám. SNP 8, Banská Bystrica, ťarchy - bez tiarch.

Výpis z LV č. 10513

- parcela reg. KN-C č. 13624 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - fyzická osoba, správca - Lesy Slovenskej republiky, š.p., Nám. SNP 8, Banská Bystrica, ťarchy - bez tiarch.

Výpis z LV č. 9216

- parcela reg. KN-C č. 13625 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, v správe Lesy Slovenskej republiky, š.p., Nám. SNP 8, Banská Bystrica, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 11609

- parcela reg. KN-C č. 13626 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - fyzická osoba, ťarchy - bez tiarch.

Výpis z LV č. 9758

- parcela reg. KN-C č. 13627 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, ťarchy - bez tiarch.

Výpis z LV č. 9348

- parcela reg. KN-C č. 13628 – lesný pozemok, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník - Pro Wood, a.s., Borská 6, 841 04 Bratislava, SR, ťarchy - bez tiarch.

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

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestne šetrenie a obhliadku lokality vykonali zamestnanci znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s. dňa 20.09.2024. V rámci obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Technická dokumentácia nie je predmetom porovnania.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Údaje KN sú v súlade so skutočným stavom. V Katastri nehnuteľností je na LV vedený pôvodný stav podľa GP 70.1/2024.

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

Pozemky podľa GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, nový stav, – vybrané parcely podľa objednávky.

Trvalý záber:

Doterajší stav			Nový stav		
Číslo		Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera m ²	Druh pozemku
PK vložky	parcely				
LV	KN				
Stav právny je totožný registrom CKN					
9732	13637	orná p.	13637/2	1 858	ost.pl.
9732	13636	t.t.p.	13636/2	501	ost.pl.
8706	13623	lesný p.	13623/2	37	ost.pl.
10513	13624	lesný p.	13624/2	378	ost.pl.
9216	13625	lesný p.	13625/2	655	ost.pl.
11609	13626	lesný p.	13626/2	993	ost.pl.
9758	13627	lesný p.	13627/2	1 181	ost.pl.
9348	13628	lesný p.	13628/2	2 903	ost.pl.
Spolu:				8 506	

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

Parcely vedené na LV č. 9732, 9348, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, okrem parcel uvedených v bode f).

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

Ide o pozemky mimo zastavaného územia obce. 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 strategickú investíciu bude trvalý záber rozšírený na trvalý záber časti parciel v bezprostrednej blízkosti železničnej trate, ktoré budú využité v súvislosti so stavbou „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

Územný plán obce Borský Svätý Jur - (<http://www.borskysvatyjur.sk/dokumenty/>).

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.

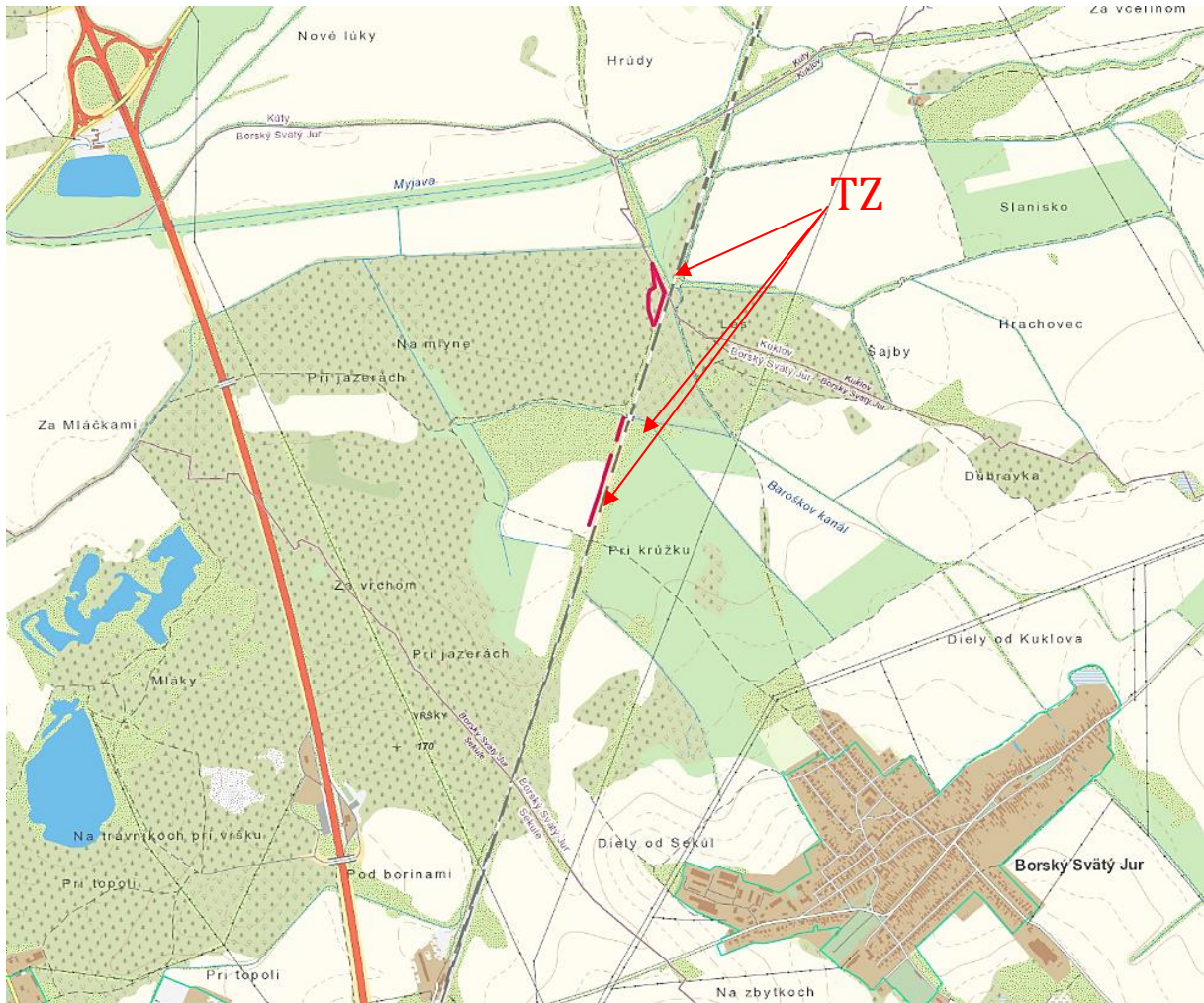
Návrh modernizácie traťového úseku súčasne zohľadňuje zvýšenie traťovej rýchlosti na rýchlosť do 200 km/h (s výnimkou ŽST Kúty). Na úseku budú odstránené všetky úrovňové križovania (zrušenie železničných priecestí a prechodov). Plánovaný termín začiatku výstavby je rok 2026 a plánovaný termín ukončenia 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 strategickú investíciu na investičný projekt „ ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) – Kúty“. Investorom 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 nehnuteľností

Parcely sa nachádzajú v k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované súbežne so železničnou traťou a v mieste pôvodných úrovňových križovaní železničnej trate s miestnymi poľnými komunikáciami, kde sa nachádzajú úrovňové železničné priecestia, druh pozemkov je: lesný pozemok, orná pôda, trvalý trávny porast.

Obec Borský Svätý Jur sa nachádza v severozápadnej časti Záhorskej nížiny. Súčasťou obce sú pričlenené osady Dolné Valy, Húšky, Tomky. Blízkosť hraničnej rieky Moravy ju radí do slovenskej časti pomoravia. Borský Svätý Jur je obec vzdialená 8 km od mesta Šaštín-Stráže, 60 km vzdialená od hlavného mesta Slovenskej republiky - Bratislavy a 26 km od okresného mesta Senica. V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť - lekárske ambulancie, základná škola, materská škola, obchody, reštaurácie. Borský Svätý Jur má 1 608 obyvateľov (stav v 31.12.2023).



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa výpisov z listu vlastníctva je druh pozemkov: - orná pôda (pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu), - lesný pozemok (pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby), - trvalý trávny porast (pozemok lúky a pasienky trvalo porastené trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast). Dotknuté parcely sú Osvedčením o strategickej investícii určené pre trvalý záber v rámci stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“.

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

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

2.1 POZEMKY METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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

Z titulu zvýšeného záujmu vyplývajúceho z blízkosti hlavného mesta Bratislava sa zvolila východisková hodnota pozemku vo výške 25 % z Bratislavy (66,39 Eur/m²). Všeobecná situácia – poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – pozemky v blízkosti inžinierskej stavby

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

2.1.1 GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
KN C č. 13637/2	ostatná plocha	1 858,00	1/1	1 858,00
KN C č. 13636/2	ostatná plocha	501,00	1/1	501,00
KN C č. 13623/2	ostatná plocha	37,00	1/1	37,00
KN C č. 13624/2	ostatná plocha	378,00	1/1	378,00
KN C č. 13625/2	ostatná plocha	655,00	1/1	655,00
KN C č. 13626/2	ostatná plocha	993,00	1/1	993,00
KN C č. 13627/2	ostatná plocha	1 181,00	1/1	1 181,00
KN C č. 13628/2	ostatná plocha	2 903,00	1/1	2 903,00
Spolu výmera				8 506,00

Obec:

Borský Svätý Jur

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 (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</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	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,6503$	10,79 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
KN C č. 13637/2	$1\ 858,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	20 047,82
KN C č. 13636/2	$501,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 405,79
KN C č. 13623/2	$37,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	399,23
KN C č. 13624/2	$378,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 078,62
KN C č. 13625/2	$655,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 067,45
KN C č. 13626/2	$993,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 714,47
KN C č. 13627/2	$1\ 181,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12 742,99
KN C č. 13628/2	$2\ 903,00 \text{ m}^2 * 10,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	31 323,37
Spolu		91 779,74

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica – vybrané parcely podľa objednávky.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota pozemkov, určených pre trvalý záber pod líniovú stavbu: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, podľa GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica, bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov v danej lokalite, bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie VŠH pozemkov metóda polohovej diferenciacie.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemku

GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica – vybrané parcely podľa objednávky

Číslo		k parcele číslo	Výmera (m ²)	VŠH _{MJ} TZ (Eur/m ²)	VŠH TZ (Eur)	
listu vlastn.	parcely					
LV	KN-E KN-C					
9732		13637	13637/2	1 858	10,79	20 047,82
9732		13636	13636/2	501	10,79	5 405,79
8706		13623	13623/2	37	10,79	399,23
10513		13624	13624/2	378	10,79	4 078,62
9216		13625	13625/2	655	10,79	7 067,45
11609		13626	13626/2	993	10,79	10 714,47
9758		13627	13627/2	1 181	10,79	12 742,99
9348		13628	13628/2	2 903	10,79	31 323,37
Spolu				8 506		91 779,74
Všeobecná hodnota pozemkov celkom						91 779,74

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

Celkom VŠH pozemkov	91 779,74 Eur
Zaokrúhlená VŠH pozemkov	91 800,00 Eur

Slovom: **Deväťdesiatjedentisícosemsto Eur**

Znalecký posudok vypracoval: kolektív interných a externých spolupracovníkov znaleckej organizácie pod vedením štatutárneho orgánu Ing. Tomáša Dubovca.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Lucia Masárová.

V Bratislave, dňa 18.11.2024

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 006/2024-Pr zo dňa 11.09.2024
2. Geometrický plán č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Borský Svätý Jur
4. Koordinačná situácia stavby, UČS 08, číslo prílohy 20-21/25 – výrez (km 46,3 - 46,9; 47,2 – 47,5)
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 2035782024/SSD/59581-M dňa 23.07.2024
6. Fotodokumentácia, k.ú. Borský Svätý Jur

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
006/2024-PrVybavuje/telefón
Ing. Prosuch /0903403419V Bratislave dňa
11.9.2024

ÚEOS Komercia
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

VEC : objednávka znal. posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

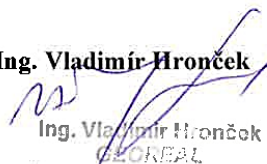
Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov na trvalý záber pre stavbu „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) – Kúty“ podľa GP č. 70.1/2024 v k.ú. Borský Svätý Jur na novovytvorené parcely:

Číslo listu vlastníctva	Pôvodné parcely	Novovytvorené parcely
LV	KN-C	KN-C
8706	13623	13623/2
9216	13625	13625/2
9348	13628	13628/2
9732	13637	13637/2
9732	13636	13636/2
9758	13627	13627/2
10513	13624	13624/2
11609	13626	13626/2

Znalecký posudok požadujeme dodať v počte 6 ks.

S pozdravom

Ing. Vladimír Hronček



Ing. Vladimír Hronček
 GEOREAL

Karadžičova 24A, 821 08 Bratislava
 IČO: 10919511, IČ DPH: SK1020198388

Príloha : geometrický plán 70.1/2024

Ing. Vladimír Hronček
 GEOREAL
 Karadžičova 24A, Bratislava
 IČO: 10919511
 georeal.ba@gmail.com

Osfobobené od pópíatku
 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 Ing. V. Hronček - GEOREAL Karadžičova 24A, Bratislava IČO: 10919511 georeal.ba@gmail.com	Kraj Trnavský	Okres Senica	Obec Borský Svätý Jur
	Kat. územie Borský Svätý Jur	Číslo plánu 71.1/2024	Mapový list č. Kúty 9-3/12, 14, 32
GEOMETRICKÝ PLÁN		na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby "ZSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty."	
Vyhoviteľ	Autorizačné overenie		Úradne overil Meno: Ing. Vladimír Hronček
Dňa: 5.9.2024	Meno: Ing. Viktória Rišková	Dňa: 10.9.2024	Meno: Ing. Vladimír Hronček
Dňa: 15.11.2023	Meno: Ing. Vladimír Hronček	Dňa: 15.11.2023	Meno: Ing. Vladimír Hronček
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené	Náležitosťami a priradenou zodpovednosťou		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1615	Pôvodný plán		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Rôvnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú vložené vo všeobecnej dokumentácii	Pôvodný plán		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii

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
PK vločky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN													
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>															
9732		13637	7	1566	orná p.						13637/1	6	9708	orná p. 1	Doterajší
											13637/2		1858	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
9732		13636	7	7411	l.p.						13636/1	7	6910	l.p. 7	Doterajší
											13636/2		501	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
10883		13581		5000	vodná pl.						13581/1		4956	vodná pl. 11	Doterajší
											13581/2		44	vodná pl. 11	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
10883		13630	22	3983	lesný p.						13630/1	22	2564	lesný p. 38	Doterajší
											13630/2		544	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
											13630/3		875	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
8706		13623		7500	lesný p.						13623/1		7463	lesný p. 38	Doterajší
											13623/2		37	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
10513		13624		6400	lesný p.						13624/1		6022	lesný p. 38	Doterajší
											13624/2		378	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
9216		13625		3993	lesný p.						13625/1		3338	lesný p. 38	Doterajší
											13625/2		655	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
11609		13626		4000	lesný p.						13626/1		3007	lesný p. 38	Doterajší
											13626/2		993	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
9758		13627		4460	lesný p.						13627/1		3279	lesný p. 38	Doterajší
											13627/2		1181	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
9348		13628		8821	lesný p.						13628/1		5918	lesný p. 38	Doterajší
											13628/2		2903	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
10883		13517		529	zast.pl.						13517/1		326	zast.pl. 22	Doterajší
											13517/2		203	zast.pl. 22	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava
10883		14679	4	0492	lesný p.						14679/1	4	0294	lesný p. 38	Doterajší
											14679/2		196	ost.pl. 99	SR - ŽSR,Klemensova 8, Bratislava

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)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
10883		14661		3346	zast.pl.						14679/3	2		ost.pl.	SR - ŽSR, Klemensova 8, Bratislava
											14661/1	2731		zast.pl.	Doterajší
											14661/2	615		zast.pl.	SR - ŽSR, Klemensova 8, Bratislava
10883		14657	2	6079	lesný p.						14657/1	2 5814	38	lesný p.	Doterajší
											14657/2	265		ost.pl.	SR - ŽSR, Klemensova 8, Bratislava
11225		14364	2	1589	vodná pl.						14364/1	2 0758		vodná pl.	Doterajší
														11	
											14364/2	831		vodná pl.	SR - ŽSR, Klemensova 8, Bratislava
														11	
Spolu:			50	5169								50	5169		

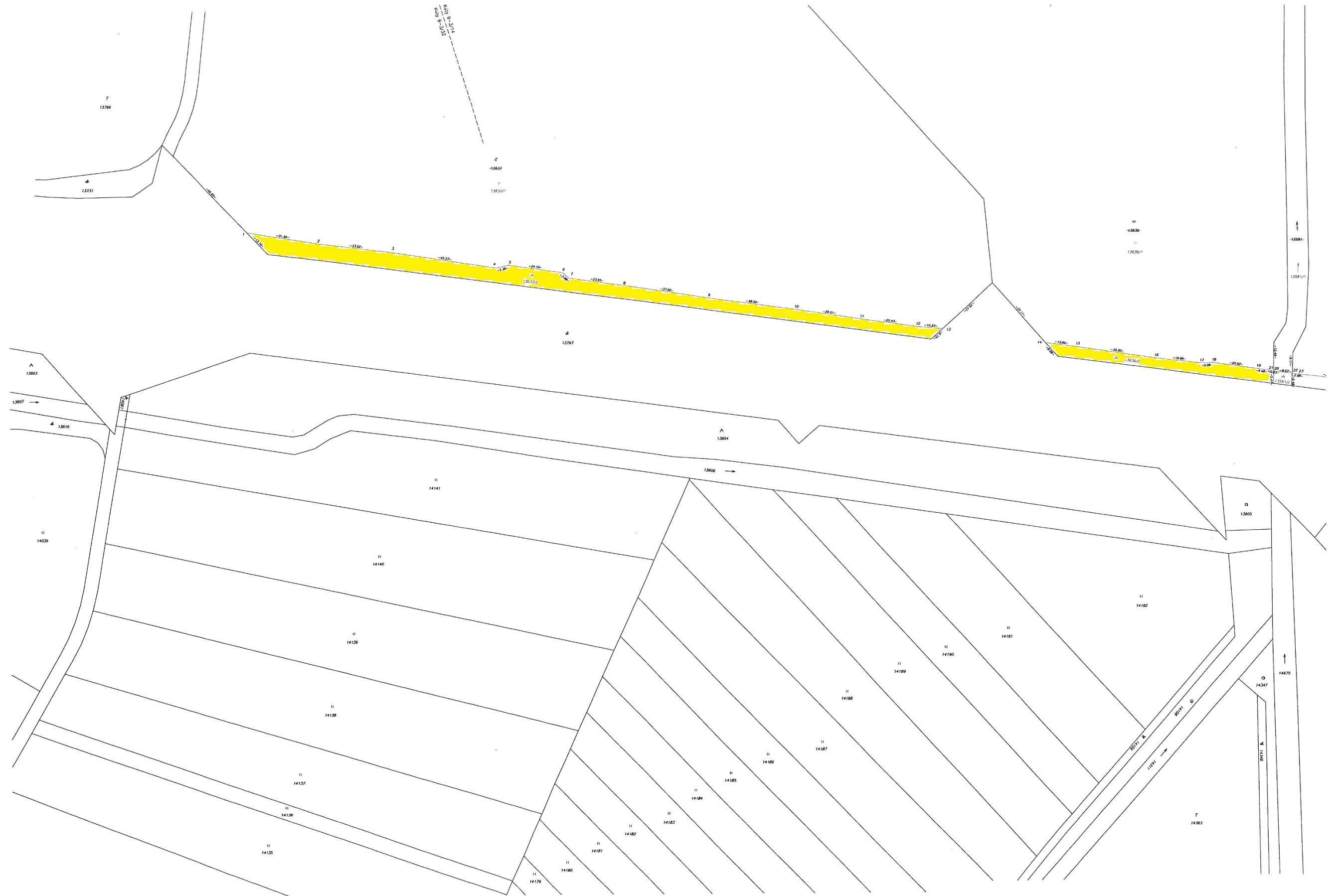
Poznámka 1 : Stavba "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty" je zaradená do zoznamu strategických investícií podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 402 z 10. júla 2024.

Poznámka 2 : Novonavrhované druhy pozemkov p.č. 13637/2, 13636/2, 13630/2, 13630/3, 13623/2, 13624/2, 13625/2, 13626/2, 13627/2, 13628/2, 14679/2, 14679/3, 14657/2 možno do KN zapísať iba na základe doloženia rozhodnutia orgánov ochrany poľnohospodárskej pôdy a lesnej pôdy na príslušné zmeny druhov pozemkov.

Poznámka 3 : Novonavrhované parcely ležia v areáli BPEJ 0125001.

Legenda: kód spôsobu využívania

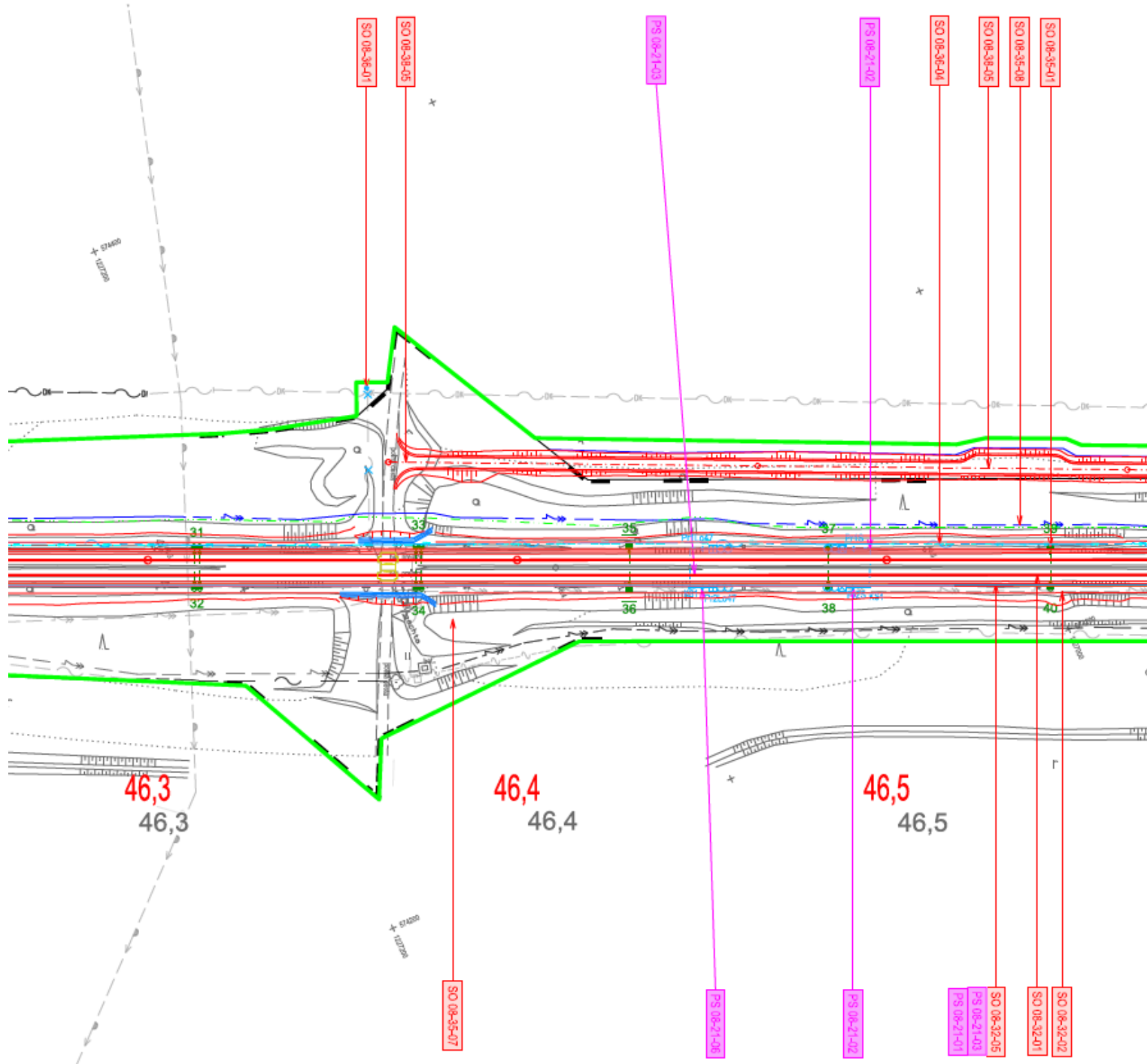
- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby
- 11 - Vodný tok (prírodný – rieka, potok; umelý – kanál, náhon a iné)




Ortofotomapa lokality, k.ú. Borský Svätý Jur

s vyznačením trvalého záberu podľa GP č. 70.1/2024, k.ú. Borský Svätý Jur, obec Borský Svätý Jur, okres Senica

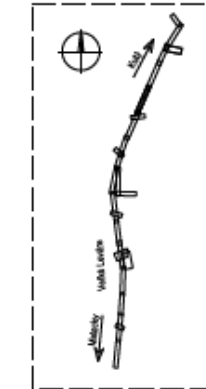




 **Spolufinancované Európskou úniou**
Nástroj na prepájanie Európy



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


Prehľad kladových listov



Zmena	Index	Dátum	Meno - Podpis	Text zmeny

Výškový systém: Baltský po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

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

Stavba	ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty			 Valbek Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribrňova 4, 811 09 Bratislava
Hlavný inžinier projektu	Ing. Peter Poláček <i>PLT</i>	Zodpovedný projektant PS/SO	Navrhov. vypracoval	Kontroloval
Počet listov	12x A4	Mierka	1 : 1 000	Dátum
Objekt / súbor	Koordináčne situácie stavby			Číslo zákazky
Názov prílohy	ÚCS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty			Arch. číslo
				Časť dokumentácie
				Číslo prílohy

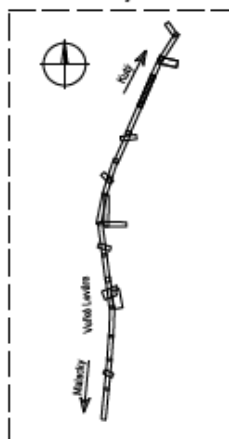


Spolufinancované Európskou úniou

Nástroj na prepájanie Európy

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

Prehľad kladových listov



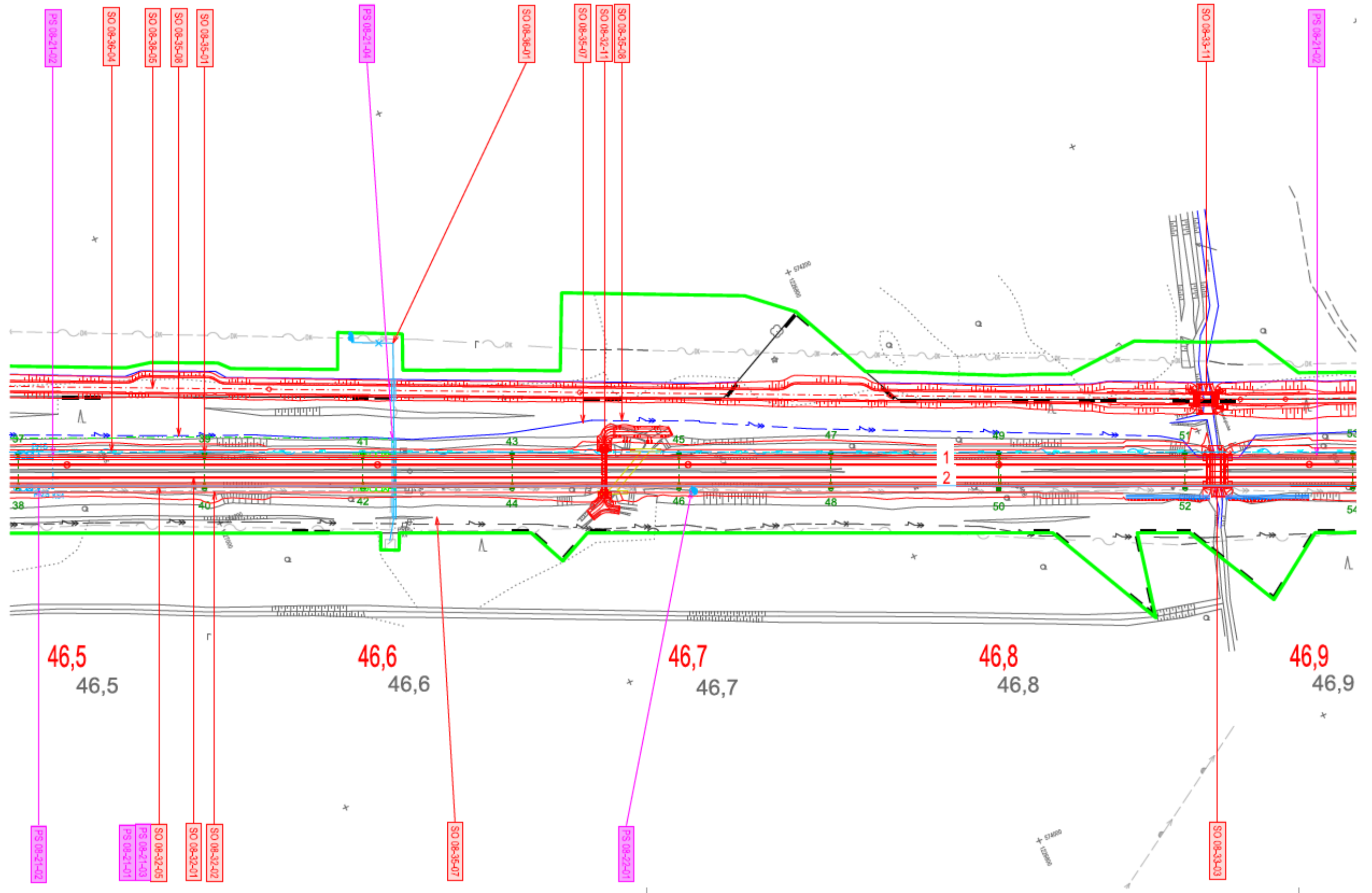
Zmena				
	Index:	Dátum:	Meno - Podpis:	Text zmeny:

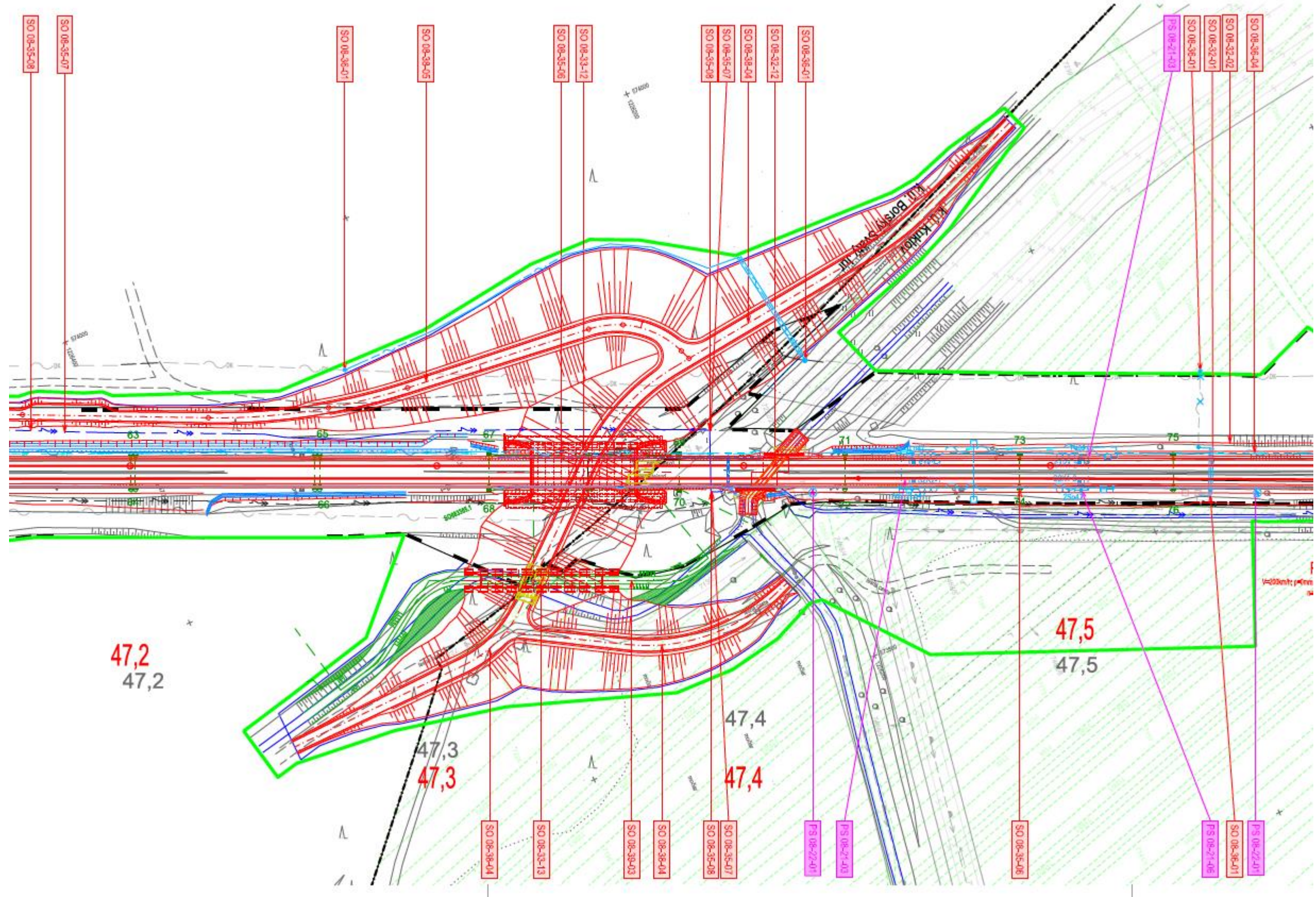
Výškový systém: Baltský po vyrovnaní

Súradnicový systém: JTSK

Investor	Železnice Slovenskej republiky 813 01 BRATISLAVA, KLEMENSOVA 8	Generálny projektant	Valbek Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1, Prábnova 4, 811 09 Bratislava
Číslo stavby	A 19158	Číslo zákazky	19BR11001
		Archívne číslo	19BR11001-DSPRS

Stavba	ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty			Valbek Valbek SK, spol. s r.o., Eurovea Central 1 Prábnova 4, 811 09 Bratislava
Hlavný inžinier projektu Ing. Peter Poláček <i>PLT</i>	Zodpovedný projektant PS/ISO -	Navrhovateľ, vypracoval Sergij Melnyk <i>CMF</i>	Kontroloval Ing. Peter Poláček <i>PLT</i>	
Počet listov 11×A4	Mierka 1 : 1 000	Stupeň PD DSPRS	Dátum 04.2024	
Objekt / súbor Koordinačné situácie stavby			Číslo zákazky 19BR11001	
			Arch. číslo 19BR11001-DSPRS	
			Časť dokumentácie D.4	
Názov prílohy UČS 08 Traťový úsek Ciglát (mimo) - Kúty				Číslo prílohy 21/25





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

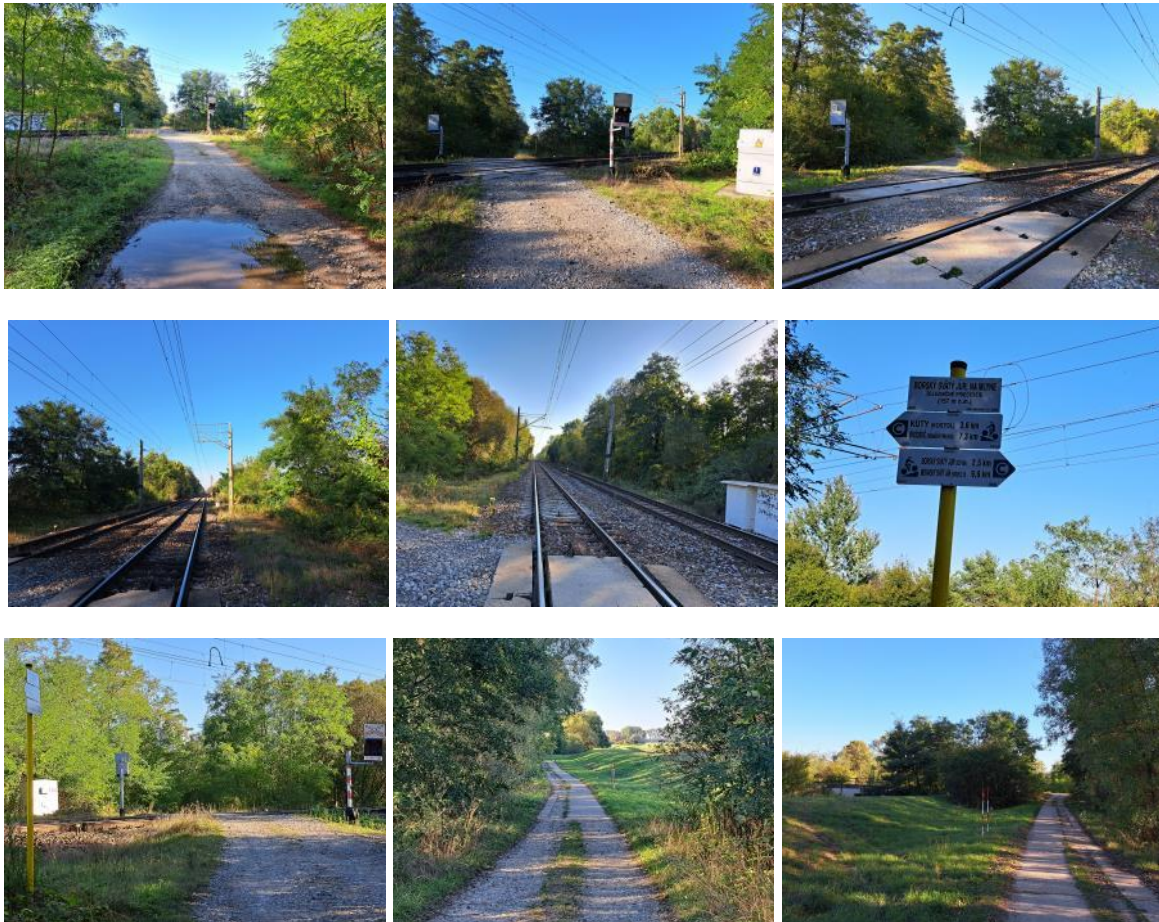
Rozdeľovník:

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

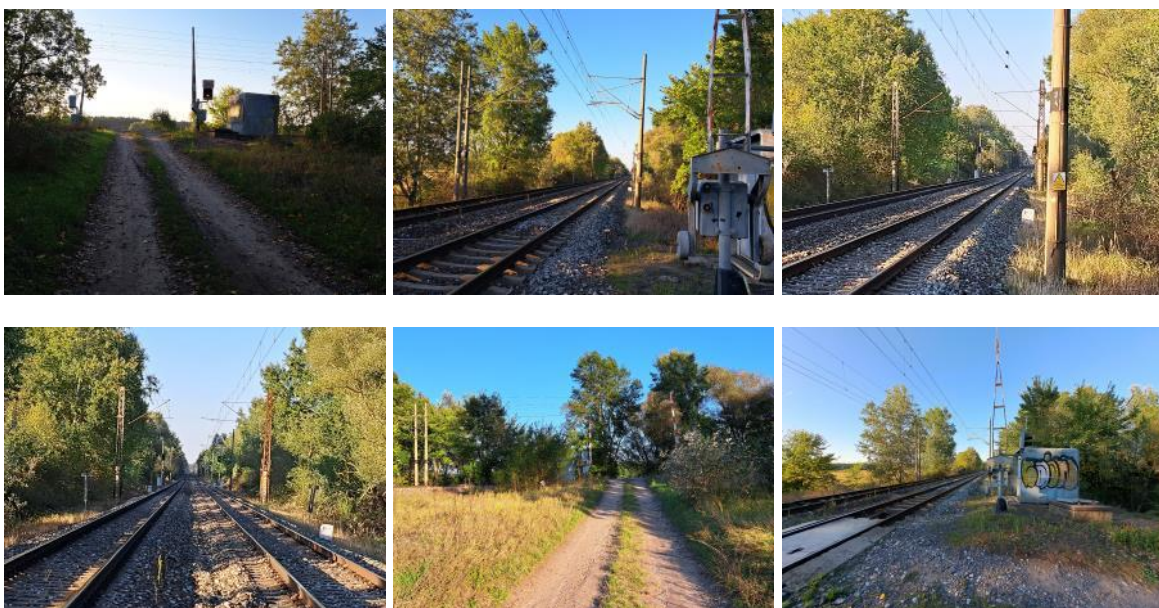
¹ Podpísané elektronicke v súlade so zákonom č. 305/2013 Z. z. elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.

Fotodokumentácia

GP - na hranici k.ú. Kuklov a k.ú. Borský Svätý Jur - žel. priecestie 1 (km 47,2 - 47,5)



GP - žel. priecestie 2 (km 46,4 – 46,7), k.ú. Borský Sv. Jur



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 60/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová
Podpis zodpovednej osoby