

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

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č.: 014/2024-Pr

ZNALECKÝ POSUDOK

69/2024

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. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh): 30 (14)
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. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku

Majetkoprávne vysporiadanie pozemkov, k.ú. Veľké Leváre.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) 11.11.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje 25.11.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 014/2024 - Pr zo dňa 25.11.2024.
- Geometrický plán č. 54-13/2024 na oddelenie pozemkov pre trvalý záber stavby „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“ na p.č. vid' výkaz výmer, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vyhotovil GEOKOD s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava dňa 07.11.2024, úradne overený 03.12.2024 pod číslom G1-1381/2024.
- Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, 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“, úsek Malacky (mimo) Kúty“, UČS 06 ŽST Veľké Leváre, generálny projektant: Valbek SK spol. s r.o., Eurovea Central 1, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, časť dok. D.2, č. prílohy 8/25, vyhotovené 04/2024.

b) podklady získané znalcom

- Výpisy z LV č. 5433, 4657, 4276, 4063, 5463, 6049, 2270, 18, 5616, 4644, 6453, 4874, 5354, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vytvorené cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS, mapový klient (www.geoportal.sk).
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Veľké Leváre.
- Územný plán obce Veľké Leváre - [http:// www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán](http://www.levare.sk/vyhľadavanie?q=územný+plán)).
- Fotodokumentácia, k.ú. Veľké Leváre.

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:

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

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:

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

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 diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, parcely sú registra KN-C, umiestnené sú mimo zastavaného územia obce. Výpisy z listov vlastníctva boli vytvorené cez katastrálny portál. Uvedené sú len relevantné údaje.

GP č. 54-13/2024

Výpis z LV č. 5433

- parcela reg. KN-C č. 10030/2, 11492, 11608, 11655 – ostatná plocha, č. 10058 – zastavaná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Obec Veľké Leváre, Veľké Leváre 747, 908 73 Veľké Leváre, SR, IČO: 310 115, ťarchy – parc. KN-C č. 10058, 11492 - vecné bremeno v prospech ZSE Distribúcia, a.s., Bratislava.

Výpis z LV č. 4657

- parcela reg. KN-C č. 10035 – trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 4276

- parcela reg. KN-C č. 10036 – trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 4063

- parcela reg. KN-C č. 10037 – trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzické osoby (2 FO), ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 5463

- parcela reg. KN-C č. 10038 – trvalý trávny porast, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 6049

- parcela reg. KN-C č. 11486 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 2270

- parcela reg. KN-C č. 11487 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 18

- parcela reg. KN-C č. 11488 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, ťarchy – k predmetnej parcele bez tiarch.

Výpis z LV č. 5616

- parcela reg. KN-C č. 11489 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 4644

- parcela reg. KN-C č. 11490 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, správca – Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 47 Bratislava, SR, IČO: 17335345, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 6453

- parcela reg. KN-C č. 11491 – zastavaná plocha, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, SR, IČO: 36063606, ťarchy – vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a vstupu na parc. KN-C č. 11491 - v prospech ZSE Distribúcia, a.s., Bratislava.

Výpis z LV č. 4874

- parcela reg. KN-C č. 11609 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, ťarchy – bez tiarch.

Výpis z LV č. 5354

- parcela reg. KN-C č. 11610 – orná pôda, umiestnenie mimo zastavaného územia obce, vlastník – fyzická osoba, 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 11.11.2024. 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 č. 54-13/2024.

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

Pozemky podľa GP č. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, nový stav.

Trvalý záber:

Doterajší stav				Zmeny			Nový stav		
Číslo				Diel číslo	Od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera m ²	Druh pozemku
PK vložky	Parcely		Druh pozemku						
	LV	PK							
Stav právny je totožný registrom C-KN									
5433		10030/2	ost.pl.	1	10030/2	54	10030/3	54	ost.pl.
4657		10035	t.t.p.	2	10035	11	10035/2	11	ost.pl.
4276		10036	t.t.p.	3	10036	20	10036/2	20	ost.pl.
4063		10037	t.t.p.	4	10037	6	10037/2	6	ost.pl.
5463		10038	t.t.p.	5	10038	2	10038/2	2	ost.pl.
5433		10058	zast.pl.	6	10058	99	10058/2	99	ost.pl.
6049		11486	orná.p.	7	11486	180	11486/2	180	ost.pl.
2270		11487	orná.p.	8	11487	529	11487/3	529	ost.pl.
18		11488	orná.p.	9	11488	1 262	11488/3	1 262	ost.pl.
5616		11489	orná.p.	10	11489	3 302	11489/4	3 302	ost.pl.
4644		11490	orná.p.	11	11490	3 619	11490/4	3 619	ost.pl.
				12		645	11490/5	645	ost.pl.
				13		5	11490/6	5	ost.pl.
6453		11491	zast.pl.	14	11491	2 921	11491/3	2 921	ost.pl.
				15		101	11491/4	101	ost.pl.
5433		11492	ost.pl.	16	11492	225	11492/2	225	ost.pl.
5433		11608	ost.pl.	17	11608	464	11608/2	464	ost.pl.
4874		11609	orná.p.	18	11609	475	11609/2	475	ost.pl.
5354		11610	orná.p.	19	11610	17	11610/2	17	ost.pl.
5433		11655	ost.pl.	20	11655	195	11655/2	195	ost.pl.
				21		145	11655/3	145	ost.pl.
Spolu						14 277		14 277	

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

Parcely vedené na LV č. 5433, 4657, 5463, 6049, 2270, 18, 4644, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, okrem parciel uvedených v bode f).

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

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

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

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

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

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

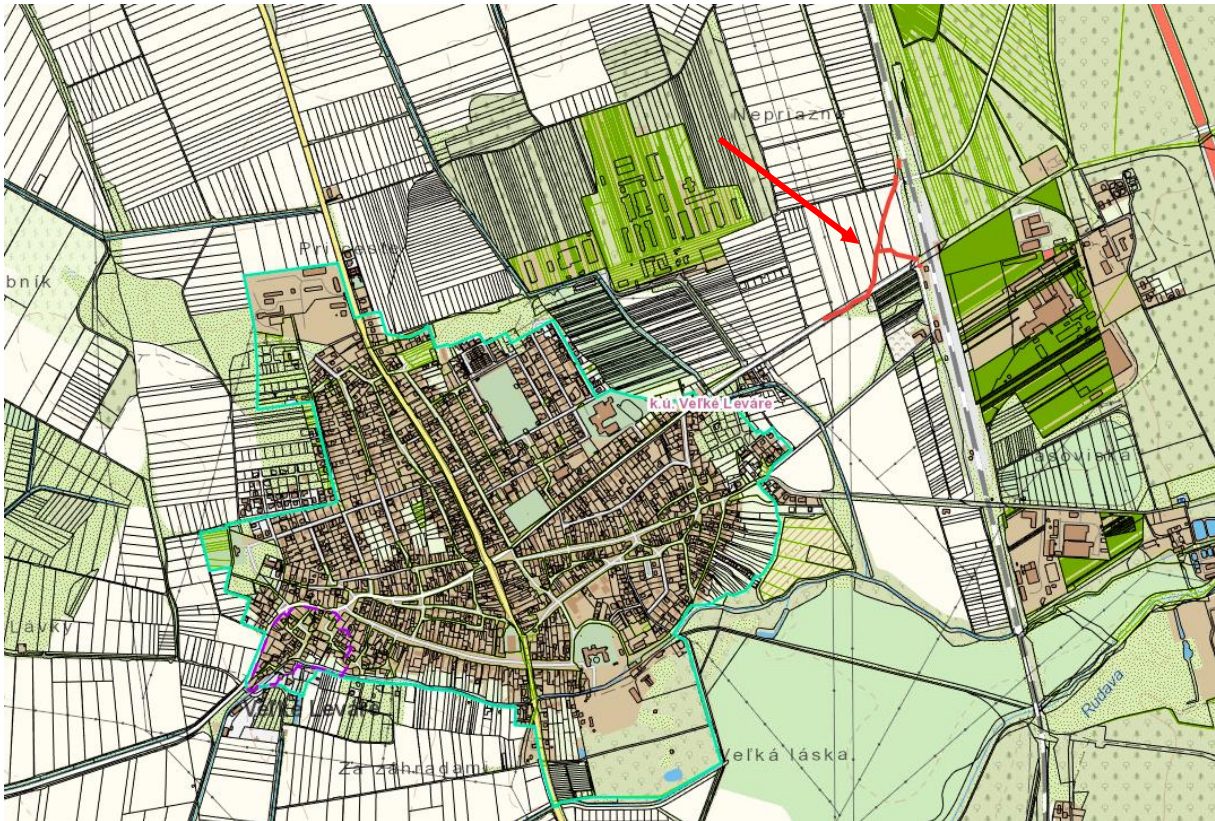
Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 102 z 10. júla 2024 vydalo osvedčenie o strategickom investícii na investičný projekt „ŽSR, Modernizácie 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

Ohodnocované parcely sa nachádzajú v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú situované v severovýchodnej časti katastrálneho územia, pri železničnom priecestí (križovanie cesty č.1100 a železničnej trate), v blízkosti železničnej stanice. Prístup je po hlavnej ceste 1100 spájajúcej obec Veľké Leváre s obcou Závod a popri trati. V dosahu 100 m je zastávka autobusovej dopravy „Veľké Leváre – železničné priecestie“.

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

V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť - lekárske ambulancie, základná škola, materská škola, obchody, reštaurácie. Veľké Leváre majú 3 751 obyvateľov (stav v 31.12.2023).



b) Analýza využitia nehnuteľností

Podľa výpisu z listu vlastníctva je druh pozemkov: - *ostatná plocha* (pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok; na pozemku je účelová ochranná poľnohospodárska a ekologická zeleň proti erozívnych opatrení a opatrení na zabezpečenie ekologickej stability územia), - *zastavaná plocha* (pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti), - *trvalý trávny porast* (pozemok lúky a pasienky trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast), - *orná pôda* (pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu). Dotknuté parcely sú Osvedčením o strategickej investícii určené pre trvalý záber líniovej stavby: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/CR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, UČS 06 ŽST Veľké Leváre, nový cestný most nad železničnou traťou pre cestu III/1100, nžkm 33,651.

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 30 % z Bratislavy (66,39 Eur/m²). Všeobecná situácia – poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov. Intenzita využitia – pozemky v blízkosti inžinierskej stavby (železničná trať). Dopravné vzťahy – autobusová prímestská doprava, železničná zástavka. Funkčné využitie územia - plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie. Bez technickej infraštruktúry. Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia, pre dané miesto a čas, známe. Povyšujúci ani reduktujúci faktor sa nevyskytuje.

2.1.1 GP č. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre obec Veľké Leváre, okres Malacky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
KN-C č. 10030/3, diel 1	ostatná plocha	54,00	1/1	54,00
KN-C č. 10035/2, diel 2	ostatná plocha	11,00	1/1	11,00
KN-C č. 10036/2, diel 3	ostatná plocha	20,00	1/1	20,00
KN-C č. 10037/2, diel 4	ostatná plocha	6,00	1/1	6,00
KN-C č. 10038/2, diel 5	ostatná plocha	2,00	1/1	2,00
KN-C č. 10058/2, diel 6	ostatná plocha	99,00	1/1	99,00
KN-C č. 11486/2, diel 7	ostatná plocha	180,00	1/1	180,00
KN-C č. 11487/3, diel 8	ostatná plocha	529,00	1/1	529,00
KN-C č. 11488/3, diel 9	ostatná plocha	1 262,00	1/1	1 262,00
KN-C č. 11489/4, diel 10	ostatná plocha	3 302,00	1/1	3 302,00
KN-C č. 11490/4, diel 11	ostatná plocha	3 619,00	1/1	3 619,00
KN-C č. 11490/5, diel 12	ostatná plocha	645,00	1/1	645,00
KN-C č. 11490/6, diel 13	ostatná plocha	5,00	1/1	5,00
KN-C č. 11491/3, diel 14	ostatná plocha	2 921,00	1/1	2 921,00
KN-C č. 11491/4, diel 15	ostatná plocha	101,00	1/1	101,00
KN-C č. 11492/2, diel 16	ostatná plocha	225,00	1/1	225,00
KN-C č. 11608/2, diel 17	ostatná plocha	464,00	1/1	464,00
KN-C č. 11609/2, diel 18	ostatná plocha	475,00	1/1	475,00
KN-C č. 11610/2, diel 19	ostatná plocha	17,00	1/1	17,00
KN-C č. 11655/2, diel 20	ostatná plocha	195,00	1/1	195,00
KN-C č. 11655/3, diel 21	ostatná plocha	145,00	1/1	145,00
Spolu výmera				14 277,00

Obec:

Veľké Leváre

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 30,00% z 66,39 Eur/m² (Bratislava) = 19,92 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, železničná zástavka</i>	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</i>	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>verejná elektrina</i>	0,90
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,85 * 0,85 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,6503
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ Eur/m}^2 * 0,6503$	12,95 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
KN-C č. 10030/3, diel 1	$54,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	699,30
KN-C č. 10035/2, diel 2	$11,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	142,45
KN-C č. 10036/2, diel 3	$20,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	259,00
KN-C č. 10037/2, diel 4	$6,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	77,70
KN-C č. 10038/2, diel 5	$2,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	25,90
KN-C č. 10058/2, diel 6	$99,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 282,05
KN-C č. 11486/2, diel 7	$180,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 331,00
KN-C č. 11487/3, diel 8	$529,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 850,55
KN-C č. 11488/3, diel 9	$1 262,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	16 342,90
KN-C č. 11489/4, diel 10	$3 302,00 \text{ m}^2 * 12,95 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	42 760,90

KN-C č. 11490/4, diel 11	3 619,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	46 866,05
KN-C č. 11490/5, diel 12	645,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	8 352,75
KN-C č. 11490/6, diel 13	5,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	64,75
KN-C č. 11491/3, diel 14	2 921,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	37 826,95
KN-C č. 11491/4, diel 15	101,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	1 307,95
KN-C č. 11492/2, diel 16	225,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	2 913,75
KN-C č. 11608/2, diel 17	464,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	6 008,80
KN-C č. 11609/2, diel 18	475,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	6 151,25
KN-C č. 11610/2, diel 19	17,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	220,15
KN-C č. 11655/2, diel 20	195,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	2 525,25
KN-C č. 11655/3, diel 21	145,00 m ² * 12,95 Eur/m ² * 1/1	1 877,75
Spolu		184 887,15

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. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

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. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, 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. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky

Číslo			Diel číslo	K parcele číslo	Výmera m ²	VŠH _{MJ} TZ (Eur/m ²)	VŠH TZ (Eur)
listu vlastn.	parcely						
LV	KN-E	KN-C					
5433		10030/2	1	10030/3	54	12,95	699,30
4657		10035	2	10035/2	11	12,95	142,45
4276		10036	3	10036/2	20	12,95	259,00
4063		10037	4	10037/2	6	12,95	77,70
5463		10038	5	10038/2	2	12,95	25,90
5433		10058	6	10058/2	99	12,95	1 282,05
6049		11486	7	11486/2	180	12,95	2 331,00
2270		11487	8	11487/3	529	12,95	6 850,55
18		11488	9	11488/3	1 262	12,95	16 342,90
5616		11489	10	11489/4	3 302	12,95	42 760,90
4644		11490	11	11490/4	3 619	12,95	46 866,05
			12	11490/5	645	12,95	8 352,75
			13	11490/6	5	12,95	64,75
6453		11491	14	11491/3	2 921	12,95	37 826,95
			15	11491/4	101	12,95	1 307,95

5433		11492	16	11492/2	225	12,95	2 913,75
5433		11608	17	11608/2	464	12,95	6 008,80
4874		11609	18	11609/2	475	12,95	6 151,25
5354		11610	19	11610/2	17	12,95	220,15
5433		11655	20	11655/2	195	12,95	2 525,25
			21	11655/3	145	12,95	1 877,75
Spolu					14 277		184 887,15
Všeobecná hodnota pozemkov celkom							184 887,15

b) Súčet všeobecných hodnôt pozemku so zaokrúhlením

Celkom VŠH pozemkov	184 887,15 Eur
Zaokrúhlená VŠH pozemkov	185 000,00 Eur

Slovom: **Jednostoosemdesiatpäťtisíc 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 06.12.2024

Ing. Radovan Kostelník
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 014/2024-Pr zo dňa 25.11.2024
2. Geometrický plán č. 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
3. Ortofotomapa lokality, k.ú. Veľké Leváre
4. Koordinačná situácia stavby, ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre, (km 33,4 – 33,8)
5. Osvedčenie o strategickej investícii: „ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves – štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty“, 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
6. Fotodokumentácia, k.ú. Veľké Leváre

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
014/2024-PrVybavuje/telefón
Ing. Prosuch /0903403419V Bratislave dňa
25.11.2024

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. 54-13/2024 v k.ú. Veľké Leváre.

Znalecký posudok požadujeme dodat' v počte 6 ks.

S pozdravom



Ing. Vladimír Hronček

Príloha : geometrický plán 54-13/2024

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

Oslobodené podľa
zákona č. 145/95 Zb.

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

Vyhoviteľ GEOKOD s.r.o. Žitná 21 831 06 Bratislava klaudia.komanicka@geokod.sk IČO: 35 715 456		Kraj Bratislavský	Okres Malacky	Obec Veľké Leváre
		Kat. územie Veľké Leváre	Číslo plánu 54-13/2024	Mapový list č. Moravský Ján 0-9/3,4
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov (viď výkaz výmer) pre trvalý záber stavby "ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mimo) - Kúty."				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Petra Valentová
Dňa: 07.11.2024	Meno: Ing. Klaudia Komanická	Dňa: 07.11.2024	Meno: Ing. Richard Škúci	Dňa: - 3 -12- 2024 Číslo: 67-7381/2024
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitostami 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. 2250		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

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			
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i>															
5433		10030/2		990	ost.pl.	1	10030/3	54			10030/2	936	ost.pl. 37	Doterajší	
						1			10030/2	54	10030/3	54	ost.pl. 99	Doterajší	
4657		10035		719	t.t.p.	2	10035/2	11			10035/1	708	t.t.p. 7	Doterajší	
						2			10035	11	10035/2	11	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
4276		10036		865	t.t.p.	3	10036/2	20			10036/1	845	t.t.p. 7	Doterajší	
						3			10036	20	10036/2	20	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
4063		10037		489	t.t.p.	4	10037/2	6			10037/1	483	t.t.p. 7	Doterajší	
						4			10037	6	10037/2	6	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
5463		10038		559	t.t.p.	5	10038/2	2			10038/1	557	t.t.p. 7	Doterajší	
						5			10038	2	10038/2	2	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
5433		10058		2865	zast.pl.	6	10058/2	99			10058/1	2766	zast.pl. 22	Doterajší	
						6			10058	99	10058/2	99	ost.pl. 99	Doterajší	
6049		11486	1	0711	orná p.	7	11486/2	180			11486/1	1	0531 orná p. 1	Doterajší	
						7			11486	180	11486/2	180	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
2270		11487		7614	orná p.	8	11487/3	529			11487/1	6977	orná p. 1	Doterajší	
						8			11487	529	11487/2	108	orná p. 1	Doterajší	
						8			11487	529	11487/3	529	ost.pl. 99	SR - Železnice SR	
18		11488		6954	orná p.	9	11488/3	1262			11488/1	4986	orná p. 1	Doterajší	

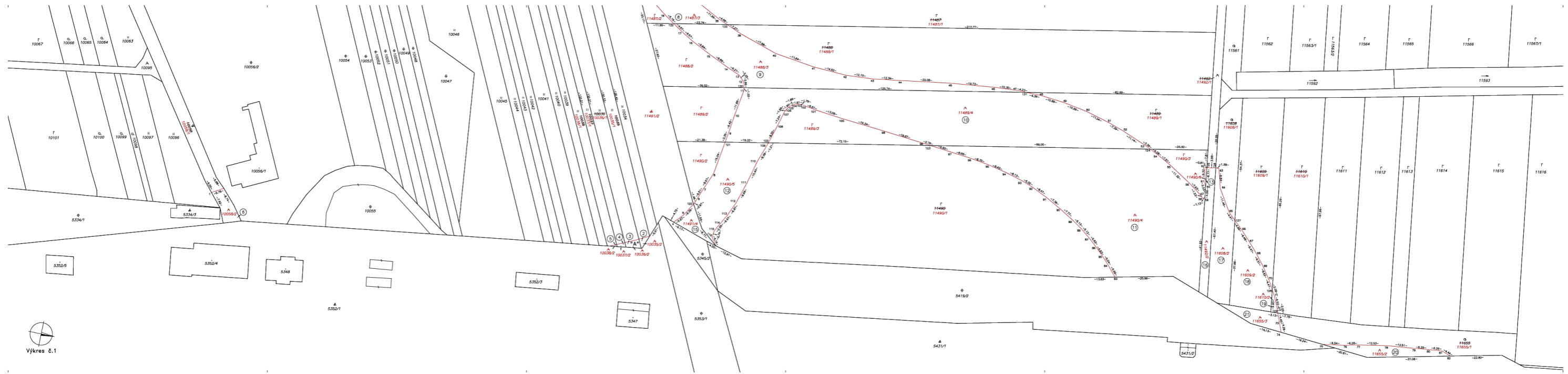
VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
											11488/2	706		orná p. 1	Doterajší
						9			11488	1262	11488/3	1262		ost.pl. 99	SR - Železnice SR
5616		11489		5838	orná p.	10	11489/4	3302			11489/1	1181		orná p. 1	Doterajší
											11489/2	701		orná p. 1	Doterajší
											11489/3	654		orná p. 1	Doterajší
						10			11489	3302	11489/4	3302		ost.pl. 99	SR - Železnice SR
4644		11490	1	2426	orná p.	11	11490/4	3619			11490/1	7572		orná p. 1	Doterajší
						12	11490/5	645							
						13	11490/6	5			11490/2	325		orná p. 1	Doterajší
											11490/3	260		orná p. 1	Doterajší
						11			11490	3619	11490/4	3619		ost.pl. 99	SR - Železnice SR
						12			11490	645	11490/5	645		ost.pl. 99	SR - Železnice SR
						13			11490	5	11490/6	5		ost.pl. 99	SR - Železnice SR
6453		11491	1	1809	zast.pl.	14	11491/3	2921			11491/1	6583		zast.pl. 22	Doterajší
						15	11491/4	101							
											11491/2	2204		zast.pl. 22	Doterajší
						14			11491	2921	11491/3	2921		ost.pl. 99	Doterajší
						15			11491	101	11491/4	101		ost.pl. 99	Doterajší
5433		11492		5423	ost.pl.	16	11492/2	225			11492/1	5198		ost.pl. 99	Doterajší
						16			11492	225	11492/2	225		ost.pl. 99	SR - Železnice SR
5433		11608		895	ost.pl.	17	11608/2	464			11608/1	431		ost.pl. 10	Doterajší

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²	kód		
						17			11608	464	11608/2		464	ost.pl. 99	SR - Železnice SR
4874		11609		1745	orná p.	18	11609/2	475			11609/1		1270	orná p. 1	Doterajší
						18			11609	475	11609/2		475	ost.pl. 99	SR - Železnice SR
5354		11610		1745	orná p.	19	11610/2	17			11610/1		1728	orná p. 1	Doterajší
						19			11610	17	11610/2		17	ost.pl. 99	SR - Železnice SR
5433		11655		1377	ost.pl.	20	11655/2	195			11655/1		1037	ost.pl. 10	Doterajší
						21	11655/3	145							
						20			11655	195	11655/2		195	ost.pl. 99	Doterajší
						21			11655	145	11655/3		145	ost.pl. 99	SR - Železnice SR
Spolu:			7	3024					14277		14277	7	3024		

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 č.2 : Novonavrhované druhy pozemkov p.č. 10035/2, 10036/2, 10037/2, 10038/2, 11486/2, 11487/3, 11488/3, 11489/4, 11490/4-6, 11609/2, 11610/2 možno do KN zapísať iba na základe doloženia rozhodnutia orgánov ochrany PP na príslušné zmeny druhov pozemkov.

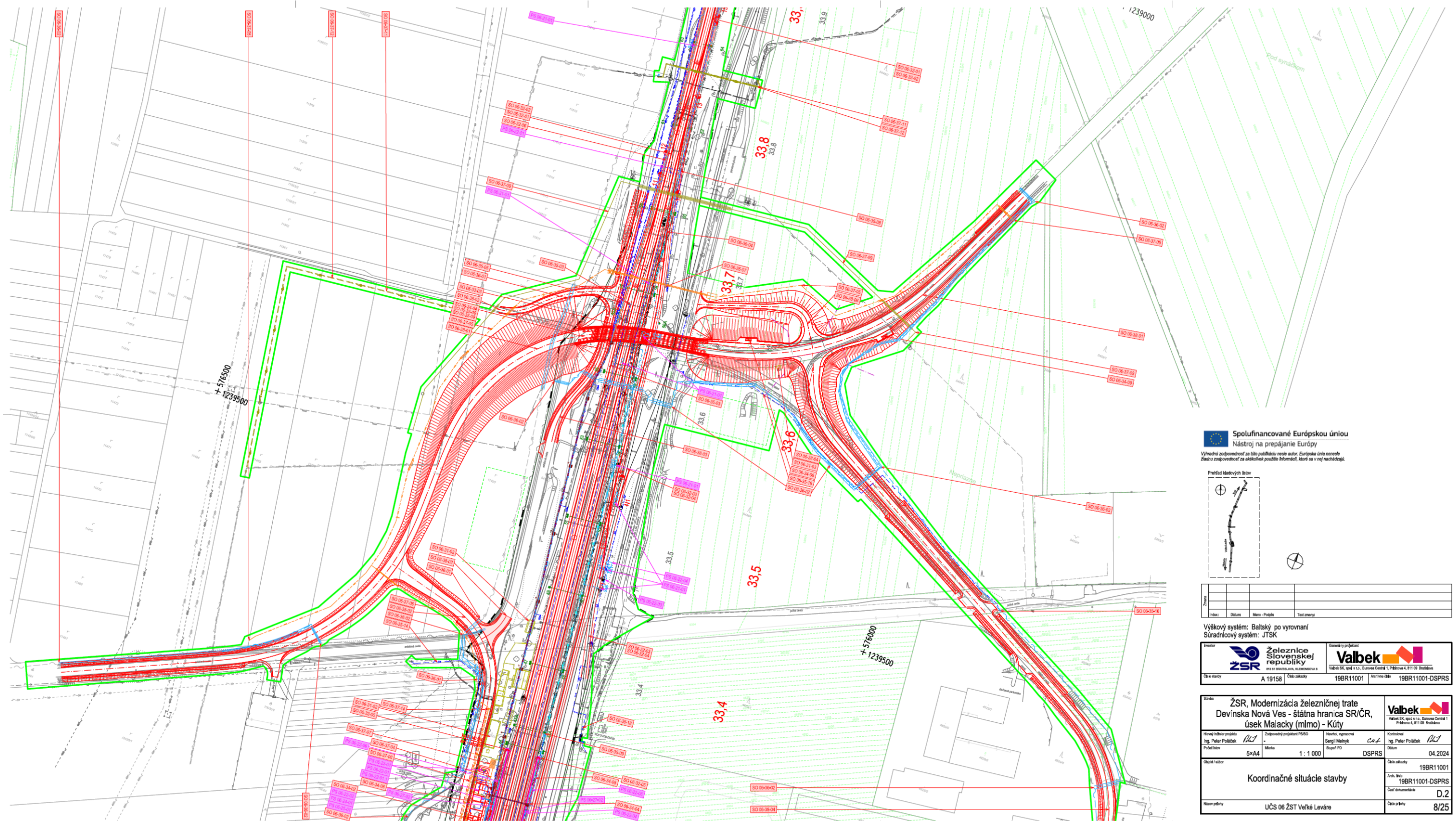
Poznámka č.3 : Všetky novonavrhované parcely na vyňatie ležia v areáli BPEJ 0159001, okrem parcel p.č. 10035/2,10036/2,10037/2 a 10038/2, na ktoré správa katastra neeviduje BPEJ.



Ortofotomapa lokality, k.ú. Velké Leváře
s vyznačením trvalého záberu podľa GP č. 54-13/2024



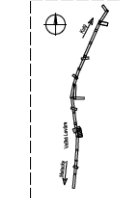
Koordináčné situácie stavby, ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre, (km 33,4 – 33,8), k.ú. Veľké Leváre



Spolufinancované Európskou úniou
Nástroj na prepájanie Európy

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

Príloha kladových plánov



Štádium:	Indice:	Dátum:	Meno - Priezvisko:	Titul zmeny:

Výškový systém: Baľtský po vyrovnaní
Súradnicový systém: JTSK

<p>Železnice Slovenskej republiky 902 01 BRATISLAVA, KLÁBOVSKÁ 4</p>	<p>Valbek s.r.o., Čulovská 1, Púchovská 4, 811 08 Bratislava</p>	
Číslo stavby: A 19158	Číslo zmluvy: 19BR11001	Archívny číslo: 19BR11001-DSPRS

<p>Stavba: ŽSR, Modernizácia železničnej trate Devínska Nová Ves - štátna hranica SR/ČR, úsek Malacky (mlmo) - Kúty</p>				<p>Valbek s.r.o., Čulovská 1, Púchovská 4, 811 08 Bratislava</p>
Hlavný inžinier projektu Ing. Peter Poláček	Zodpovedný projektant PISD Miroslav	Návrh, vypracoval Sergej Mahnyk	Kontroloval Ing. Peter Poláček	Dátum 04.2024
Podlažie 5+A4	Merka 1:1 000	Stupeň PD DSPRS	Číslo zmluvy 19BR11001	Arch. číslo 19BR11001-DSPRS
<p>Objekt / stavba Koordináčné situácie stavby</p>				Číslo dokumentácie D.2
<p>Názov prílohy ÚČS 06 ŽST Veľké Leváre</p>				Číslo prílohy 8/25

MINISTERSTVO DOPRAVY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava

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

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

vydáva

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

Čl. I

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

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

Čl. II**Popis strategickej investície**

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

Čl. III

Účel strategickej investície

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

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

Čl. IV

Určenie verejného záujmu na realizácii strategickej investície

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

Čl. V

Územie investície

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

Čl. VI

Informácia o hodnotení štúdie uskutočniteľnosti

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

Čl. VII

Platnosť osvedčenia

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

Príloha č. 1 – kópie katastrálnych máp

JUDr. Ing. Jozef Ráž¹
minister

Rozdeľovník:

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

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

Fotodokumentácia

**GP 54-13/2024, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky
sžkm 33,4 - 33,8**



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 69/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Radovan Kostelník

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucía Masárová

Podpis zodpovednej osoby