
**Kúpna zmluva
č. 05.5-39-2024**

*uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)
medzi zmluvnými stranami:*

Kupujúci:

| | |
|--------------------------|--|
| Obchodné meno: | Verejné prístavy, a. s. |
| Sídlo: | Prístavná 10, 821 09 Bratislava |
| IČO: | 36 856 541 |
| Zapísaný: | Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4395/B |
| Zastúpený: | Mgr. Matej Danóci, jediný člen predstavenstva |
| DIČ: | 2022534008 |
| IČ DPH: | SK2022534008 |
| Bankové spojenie - IBAN: | SK61 0200 0000 0024 1616 8551 |
| BIC: | SUBASKBX |

ďalej len „Kupujúci“

a

Predávajúci:

| | |
|--------------------------|--|
| Obchodné meno/Názov: | P.A.D., spol. s r.o. |
| Sídlo/Miesto podnikania: | Rázusovo nábrežie – HUMA 3, 811 02 Bratislava |
| IČO: | 36 532 819 |
| Zapísaný: | Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 44615/B |
| Zastúpený: | Alexandra Taylor, konateľ spoločnosti |
| DIČ: | 2020148394 |
| IČ DPH: | SK2020148394 |
| Bankové spojenie - IBAN: | SK42 1100 0000 0029 3400 0943 |
| BIC: | TATRSKBX |

ďalej len „Predávajúci“

Kupujúci a Predávajúci ďalej tiež jednotlivo ako „Zmluvná strana“ a spoločne ako „Zmluvné strany“.

[1] ÚVODNÉ USTANOVENIA (PREAMBULA)

- 1.1 Predávajúci ako užívateľ je oprávnený užívať **prístavnú polohu č. OPBA 10** v osobnom prístave **Bratislava** za účelom umiestnenia plávajúceho zariadenia na základe **Zmluvy o užívaní verejných prístavov č. 05.4-20-2024** uzatvorenej s Kupujúcim ako prevádzkovateľom (ďalej len „Zmluva o užívaní“).
- 1.2 Predávajúci vyhlasuje a podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje a garantuje Kupujúcemu, že je výlučným vlastníkom **ostatného vybavenia a zariadenia prístavnej polohy a inžinierskych sietí** umiestnených na prístavnej polohe uvedenej v odseku 1.1 tohto článku a špecifikovaných v článku 3 tejto Zmluvy.
- 1.3 Predávajúci má záujem previesť vlastnícke právo k **ostatnému vybaveniu a zariadeniu prístavnej polohy a k inžinierskym sieťam** na prístavnej polohe na Kupujúceho a Kupujúci je ochotný **ostatné vybavenie a zariadenie prístavnej polohy a inžinierske siete** do svojho vlastníctva prevziať.

[2] PREDMET ZMLUVY

Predávajúci ako výlučný vlastník týmto predáva a Kupujúci kupuje do svojho výlučného vlastníctva Predmet kúpy ako je definovaný v článku 3 tejto Zmluvy za kúpnu cenu uvedenú v článku 4 tejto Zmluvy, a to všetko za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

[3] PREDMET KÚPY

Predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy je

Ostatné vybavenie a zariadenie prístavnej polohy - Skladacia oceľová rampa pre vozíčkarov vybudovaná pri vstupe na prístavnú polohu **OPBA 10**, **Stojisko na kontajnery** s príslušenstvom vybudované pri vstupe na prístavnú polohu **OPBA 10** pozostávajúce z oceľového roštového rámu, nájazdovej roštovej rampy, zábradlia rampy a zo stojiska z oceľových profilov a

Inžinierske siete - Prípojka vody s príslušenstvom vybudovaná pri prístavnej polohe **OPBA 10** a **oceľová skrinka k prípojke vody** vybudovaná na prístavnej polohe **OPBA 10**

ktoré sa v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nachádzajú na prístavnej polohe **OPBA 10** v osobnom prístave **Bratislava** na ľavom brehu Dunaja (ďalej len „Predmet kúpy“).

[4] KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu za Predmet kúpy Kúpnu cenu v nasledovnej výške:

| Kúpna cena bez DPH [€] | DPH 20% | Kúpna cena s DPH [€] |
|--------------------------|--------------|------------------------|
| 16.000,00 EUR | 3.200,00 EUR | 19.200,00 EUR |

Ak je Predávajúci platiteľom dane z pridanej hodnoty, bude ku kúpnej cene uplatnená daň z pridanej hodnoty podľa príslušných právnych predpisov platných v čase vzniku daňovej povinnosti. Ak Predávajúci nie je platiteľom DPH, DPH sa ku kúpnej cene podľa predchádzajúcej vety neuplatňuje.

- 4.2** Kúpna cena bola stanovená na základe **Odborného stanoviska č. OS06/2024 na stanovenie všeobecnej hodnoty vonkajších úprav** – stojisko na kontajnery s príslušenstvom, skladacia rampa pre vozíčkarov a vodovodná prípojka, ktoré sa nachádzajú na nábreží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 – Dvořákovo nábrežie, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m.č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto za účelom prevodu vlastníckych práv - zo dňa 27.08.2024, vypracovaného Ing. Jánom Ďurišom, Nám. Sv. Františka 8A, 841 04 Bratislava, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, evidenčné číslo 910656, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, a to v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Predávajúci je povinný vystaviť a doručiť Kupujúcemu faktúru na Kúpnu cenu Predmetu kúpy obratom po nadobudnutí účinnosti Zmluvy o užívaní, pričom splatnosť tejto faktúry vystavanej Predávajúcim na Kúpnu cenu Predmetu kúpy je štrnásť (14) kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti vyžadované príslušnými právnymi predpismi, je Kupujúci oprávnený takúto faktúru vrátiť Predávajúcemu na opravu/doplnenie, pričom lehota splatnosti podľa pôvodnej (vrátenej) faktúry sa neuplatňuje a nová lehota splatnosti začne plynúť až doručením opravenej/doplnenej faktúry.

V prípade porušenia povinnosti Predávajúceho riadne a včas vystaviť a doručiť Kupujúcemu faktúru na Kúpnu cenu Predmetu kúpy podľa tohto článku je lehota splatnosti Kúpnej ceny Predmetu kúpy štrnásť (14) kalendárnych dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

- 4.3** Zmluvné strany sa osobitne dohodli na tom, že k úhrade splatnej peňažnej pohľadávky Predávajúceho voči Kupujúcemu na zaplatenie Kúpnej ceny Predmetu kúpy dôjde jej započítaním so splatnou peňažnou pohľadávkou Kupujúceho ako prevádzkovateľa voči Predávajúcemu ako užívateľovi na zaplatenie ktorýchkoľvek poplatkov, ktoré je Predávajúci ako užívateľ povinný platiť Kupujúcemu ako prevádzkovateľovi na základe Zmluvy o užívaní a tiež titulom užívania Verejných prístavov Predávajúcim ako užívateľom bez uzatvorenej zmluvy s Kupujúcim ako prevádzkovateľom na základe Prístavného poriadku verejných prístavov SR a Sadzobníka vyberania úhrad za používanie verejných prístavov na vodných cestách SR a to vo výške, v ktorej sa tieto pohľadávky budú vzájomne kryť. Zvyšnú, započítaním podľa tohto odseku neuhradenú (neuspokojenú), časť pohľadávok je dlžná Zmluvná strana povinná bezodkladne uhradiť druhej zmluvnej strane (veriteľovi) a to bezhotovostným prevodom na jej bankový účet uvedený v záhlaví tejto Kúpnej zmluvy. K započítaniu pohľadávok podľa tohto bodu dôjde na základe jednostranného písomného oznámenia Kupujúceho o započítaní vzájomných pohľadávok doručeného Predávajúcemu.

[5] PREVOD VLASTNÍCTVA A ODOVZDANIE

5.1 Kupujúci nadobudne od Predávajúceho vlastnícke právo k Predmetu kúpy v deň nadobudnutia účinnosti Zmluvy o užívaní.

Predávajúci je povinný odovzdať Kupujúcemu Predmet kúpy v lehote päť (5) pracovných dní od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy Kupujúcim podľa tejto Zmluvy. Predávajúci spolu s Predmetom kúpy odovzdá Kupujúcemu aj kópiu Zmluvy o dodávkach energií a služieb spojených s užívaním Predmetu kúpy, ktorú má Predávajúci ako zmluvný odberateľ platne uzatvorenú so zmluvným dodávateľom týchto energií a služieb. O odovzdaní Predmetu kúpy Kupujúcemu zo strany Predávajúceho spíšu Zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude obsahovať počet, stav a technické parametre Predmetu kúpy. Odovzdanie a prevzatie Predmetu kúpy bude vykonané zástupcami Zmluvných strán uvedenými v tejto Zmluve alebo inými písomne poverenými zástupcami.

Márnym uplynutím lehoty dohodnutej v tomto odseku na odovzdanie Predmetu kúpy Kupujúcemu zo strany Predávajúceho prostredníctvom písomného protokolu sa považuje Predmet kúpy, na účely tejto Kúpnej zmluvy, za odovzdaný Kupujúcemu zo strany Predávajúceho a to aj bez spísania a podpísania protokolu Zmluvnými stranami. V prípade podľa predchádzajúcej vety je dokladom o odovzdaní Predmetu kúpy Kupujúcemu zo strany Predávajúceho len táto Zmluva podpísaná obidvoma Zmluvnými stranami.

5.2 Nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy prechádza z Predávajúceho na Kupujúceho dňom zániku Zmluvy o užívaní špecifikovanej v bode 1.1 článku 1 tejto Zmluvy.

5.3 Predávajúci je povinný v súčinnosti s Kupujúcim do päť (5) pracovných dní odo dňa zániku Zmluvy o užívaní špecifikovanej v bode 1.1 článku 1 tejto Zmluvy oznámiť zmluvnému dodávateľovi energií a služieb spojených s užívaním Predmetu kúpy zmenu zmluvného odberateľa týchto energií a služieb.

[6] OSOBITNÉ USTANOVENIA

6.1 Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy ako aj ku dňu prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho podľa tejto Zmluvy :

- (a) je a bude výlučným vlastníkom Predmetu kúpy;
- (b) na Predmete kúpy neviaznu žiadne dlhy, ťarchy, záložné práva, vecné bremená tretích strán, nájomné práva, iné vecné práva tretích osôb a jeho právo nakladať s ním nie je žiadnym spôsobom obmedzené;
- (c) na Predmet kúpy nebol uplatnený reštitučný nárok a neprebiehajú žiadne súdne spory ohľadom jeho vlastníctva;
- (d) na Predávajúceho nebol ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy vyhlásený konkurz, ani voči nemu nebolo začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie a nie je voči nemu vedená exekúcia alebo iné obdobné konanie.

- 6.2 V prípade uplatnenia, v čase po účinnosti tejto Zmluvy, akýchkoľvek peňažných nárokov (vrátane nárokov na náhradu škody a na vydanie bezdôvodného obohatenia) voči Kupujúcemu zo strany vlastníka pozemku, na ktorom je Predmet kúpy vybudovaný (umiestnený), a to titulom užívania tohto pozemku Predávajúcim ako vlastníkom Predmetu kúpy do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu kúpy Kupujúcim podľa tejto Zmluvy, sa Predávajúci týmto osobitne zaväzuje Kupujúcemu tieto peňažné nároky vlastníka pozemku v celej ich výške vyporiadať (uhradiť) priamo vlastníkovi pozemku alebo nahradiť príslušnú sumu Kupujúcemu a to bezodkladne po tom, čo ho k tomu Kupujúci písomne vyzve. Predávajúci sa zaväzuje Kupujúcemu nahradiť aj akékoľvek iné náklady, ktoré Kupujúcemu prípadne vzniknú v súvislosti s prípadným vysporiadaním práv k pozemku, na ktorom je Predmet kúpy umiestnený (napr. náhradu za zriadenie vecného bremena, či náklady na kúpu pozemku pod stavbou), a to bezodkladne po tom, čo ho k tomu Kupujúci písomne vyzve.

[7] SANKCIE ZA PORUŠENIE ZMLUVY





- 7.1 Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodov výslovne uvedených v tejto Zmluve, ako aj zo zákonných dôvodov, pričom od tejto Zmluvy možno zo zákonných dôvodov (a to aj v prípade podstatného porušenia tejto Zmluvy) odstúpiť len ak nedôjde k odstráneniu príslušného porušenia ani do tridsiatich (30) dní odo dňa písomného upozornenia druhou Zmluvou stranou.
- 7.2 Odstúpenie od tejto Zmluvy nadobúda právne účinky dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie sa považuje za doručené v deň keď sa písomnosť, ktorej obsahom je odstúpenie od Zmluvy, dostane do sféry dispozície adresáta (druhej Zmluvnej strany) bez ohľadu na to, či alebo kedy sa adresát oboznámil s obsahom tejto zásielky; odstúpenie sa považuje za doručené aj vtedy, ak bol adresát pri doručovaní zásielky zastihnutý avšak túto si odmietol prevziať.
- 7.3 Kupujúci je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy aj bez predchádzajúceho upozornenia na porušenie zmluvných povinností zo strany Kupujúceho, ak:
- (a) Predávajúci poruší svoju povinnosť odovzdať Predmet kúpy Kupujúcemu prostredníctvom písomného protokolu podľa odseku 5.1 ;
 - (b) niektoré z vyhlásení Predávajúceho uvedených v odseku 6.1 sa preukáže ako nepravdivé;
 - (c) právoplatným rozhodnutím orgánu verejnej správy alebo súdu bude kedykoľvek po uzatvorení tejto Zmluvy nariadené odstránenie stavby, ktorá je Predmetom kúpy podľa tejto Zmluvy, z dôvodov, za ktoré zodpovedá Predávajúci alebo jeho právni predchodcovia;
 - (d) Predávajúci poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa odseku 6.2 tejto Zmluvy.
- 7.4 V prípade odstúpenia jednej Zmluvnej strany od tejto Zmluvy (t.j. v prípade zániku tejto Zmluvy odstúpením) je Predávajúci povinný Kupujúcemu, titulom finančného vyrovnania Zmluvných strán vzhľadom na započítanie ich vzájomných pohľadávok z tejto Zmluvy a zo všetkých ostatných zmlúv uzatvorených medzi Predávajúcim a Kupujúcim špecifikovaných v odseku 4.3

tejto Zmluvy, zaplatiť peňažnú sumu rovnajúcu sa Kúpnej cene Predmetu kúpy podľa odseku 4.1 tejto Zmluvy, a to v lehote 15 dní odo dňa odstúpenia od tejto Zmluvy.

[8] OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

- 8.1** Zmluvné strany berú na vedomie, že na účely uzatvorenia, existencie a plnenia tejto Zmluvy spracúvajú osobné údaje dotknutých osôb, ktoré vystupujú v rámci zmluvného vzťahu založeného medzi Zmluvnými stranami touto Zmluvou, príp. iných osôb podieľajúcich sa na jej plnení.
- 8.2** V zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje Smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov), resp. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov (spolu ďalej len „Legislatíva GDPR“) sú Kupujúci a Predávajúci samostatnými prevádzkovateľmi. Zmluvné strany sa v súvislosti so spracúvaním osobných údajov zaväzujú dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z Legislatívy GDPR, osobitne dodržiavať povinnosť zachovávania mlčanlivosti o spracúvaných osobných údajoch a zásadu minimalizácie ich spracúvania.
- 8.3** Zmluvné strany sa zaväzujú oznamovať si navzájom zmeny všetkých poskytnutých osobných údajov tak, aby spracúvali vždy len správne a aktuálne osobné údaje. Kupujúci zároveň oznamuje Predávajúcemu a príslušným dotknutým osobám, že podrobné informácie o právach dotknutých osôb a spracúvaní osobných údajov u Predávajúceho sú dostupné na webovej adrese: <https://www.portslovakia.com/gdpr>.

[9] ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1** Táto Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
- 9.2** Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných kontaktných osobách pre účely plnenia tejto Zmluvy:
- (a) Kontaktná osoba za Kupujúceho:**
- | | |
|---------------------------|--|
| meno a priezvisko: | Mgr. Elena Hamárová |
| e - mail: |  |
| telefónne číslo: |  |
- (b) Kontaktná osoba za Predávajúceho:**
- | | |
|---------------------------|--|
| meno a priezvisko: | Alexandra Taylor |
| e - mail: |  |
| telefónne číslo: |  |
- 9.3** Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 9.4** Táto Zmluva je vypracovaná v štyroch (4) identických vyhotoveniach, z ktorých po jej podpise obdrží každá zo Zmluvných strán dve (2) vyhotovenia.

9.5 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je nasledovná príloha:

Odborné stanovisko č. OS06/2024 zo dňa 27.08.2024;

9.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, na znak čoho túto Zmluvu podpisujú.

| | |
|---|---|
| <p>V Bratislave, dňa [redacted] V mene Kupujúceho: [redacted]</p> <p>.....</p> <p>Mgr. Matej Danóci jediný člen predstavenstva Verejné prístavy, a. s.</p> | <p>V Bratislave, dňa [redacted] V mene Predávajúceho: [redacted]</p> <p>.....</p> <p>Alexandra Taylor konateľ spoločnosti P.A.D., spol. s r.o.</p> |
|---|---|

Znalec : Ing. Ján Ďuriš, Nám. Sv. Františka 8A, 841 04 Bratislava, mob: 0905 516 663, mail: idznalec@gmail.com

znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 910656

**Zadávateľ: Verejné prístavy, a.s., Prístavná 10, Bratislava, PSČ 821 09, SR
IČO: 36856541**

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 52/OBJ2024/202, zo dňa 03. 07. 2024

ODBORNÉ STANOVISKO

číslo OS06/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty vonkajších úprav – stojisko na kontajnery s príslušenstvom, skladacia rampa pre vozíčkarov, a vodovodná prípojka, ktoré sa nachádzajú na nábřeží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 – Dvořákovo nábřeží, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m. č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, za účelom prevodu vlastníckych práv.

Počet strán(z toho príloh): 24 (8)

Počet vyhotovení: 4 exempláre(z toho 1 v archíve znalca)

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty vonkajších úprav — stojisko na kontajnery s príslušenstvom, skladacia rampa pre vozíčkarov, a vodovodná prípojka, ktoré sa nachádzajú na nábřeží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 – Dvořákovo nábřeží, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m. č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto.

2. **Účel znaleckého posudku:** Prevod vlastníckych práv.

3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 12. 07. 2024

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12. 07. 2024

5. **Podklady na vypracovanie posudku:**

a) **podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. 52/OBJ2024/202, zo dňa 03. 07. 2024
- Informácie získané od zástupcu zadávateľa k prístavnej polohe

b) **podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8473 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 08. 07. 2024/cez katasterportál/
- Kópia z katastrálnej mapy(ortofotomapy), katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 08. 07. 2024/cez katasterportál/
- Informácie z portálu www.zbgis.sk, www.usz.sk, www.ajprodukty.sk
- Cenový rozpočet CÚ 2017
- Zameranie a obhliadka skutkového stavu, vykonané dňa 12. 07. 2024.
- Fotodokumentácia vykonaná dňa 12. 07. 2024.

6. **Použitie predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, z 23. augusta 2004 v platnom znení;
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ministerstva spravodlivosti SR, 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 v platnom znení;
- Vyhláška č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 228/2018 Z.z., účinná od 1.6.2023
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva 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. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva 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. 213/2017 Z. z. v platnom znení;
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov v platnom znení;

- Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení;
- 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 v platnom znení;
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy v platnom znení;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov:

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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

- kde: VH - východisková hodnota,
 M - počet merných jednotiek,
 RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 1. štvrťroka 2024,
 k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \text{ alebo: } TH = VH \cdot (TS/100) \quad [€]$$

- kde: TH - technická hodnota stavby [€],
 VH - východisková hodnota stavby [€],
 HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
 TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

- kde: O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. ODBORNÉ STANOVISKO

1. Všeobecné údaje:

a/ Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej

ností a
tických

vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác, vydané ŠÚ SR pre I.Q/2024. Pri výpočte východiskovej hodnoty špecifických objektov sú použité odhadované rozpočtové ceny spracované v programe na oceňovanie CENKROS, spracované v cenovej úrovni IV. Q 2010 a IV. Q 2017, tieto boli upravené rozdielom koeficientov nárastu cien stavebných prác, vydané ŠÚ SR pre I.Q/2024. Výpočet je spracovaný v programe "HYPO verzia 20.50" pre súdnych znalcov, vydaný firmou KROS spol. s r. o., Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Vonkajšie úpravy – stojisko na kontajnery s príslušenstvom, skladacia rampa pre vozíčkarov, a vodovodná prípojka, sa nachádzajú na nábreží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 – Dvořákovo nábrežie, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m. č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, ktorá je vo vlastníctve - Slovenská republika, v správe SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, š. p. Táto skutočnosť je zrejma z kópie z katastrálnej mapy(ortofotomapy), katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 08. 07. 2024, a v zmysle zápisu na liste vlastníctva č. 8473 - čiastočný, ktoré sú prílohou odborného stanoviska.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 12. 07. 2024.
- Zameranie vykonané dňa 12. 07. 2024.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12. 07. 2024.

dňuje

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Všetky rozmery sú zamerané zo skutkového stavu a zamerania z miestnej obhliadky. Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty(vek, opotrebenie) vychádzam z informácií z poskytnutých od zástupcu zadávateľa počas miestnej obhliadky.

Stavebné povolenie: nebolo poskytnuté.

Kolaudačné rozhodnutie: nebolo poskytnuté.

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

Na základe miestnej obhliadky bolo zistené, že stojisko na kontajnery, skladacia rampa pre vozíčkarov a vodovodná prípojka, sa nachádzajú na nábreží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 (pri pontóne HUMA 2) – Dvořákovo nábrežie, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m. č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, ktorá je vo vlastníctve - Slovenská republika, v správe Slovenský vodohospodársky podnik, š. p., v zmysle zápisu na liste vlastníctva č. 8473 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto.

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

- Stojisko na kontajnery s príslušenstvom pri OPBA 10
- Skladacia oceľová rampa pre vozíčkarov
- Prípojka vody s príslušenstvom pri OPBA 10

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

- Neboli zistené

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.

Lokalita v ktorej sa nachádza predmet ohodnotenia v zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy ZaD 07, je situovaná v lokalite definovanej ako vodné plochy a toky, s kódovým označením funkčného využitia plôch 901, a lokalite s funkčným názvom ako parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, s kódovým označením funkčného využitia plôch 1110.

ení
py
í a
lou
nej

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 INÉ STAVBY

2.1 INÉ STAVBY

2.1.1 Skladacia ocel'ová rampa pre vozíčkarov

Jedná sa o ocelovú sklopnú rampu pre vozíčkarov, ktorá je umiestnená, a ukotvená na ocelové zábradlie schodiska pri vstupe na prístavnú polohu OPBA 10. Jedná sa o atypický výrobok. Pri výpočte hodnoty použijem položkový rozpočtový ukazovateľ za cenového rozpočtu v cenovej úrovni 2017, kedy bola podľa dostupných informácií od zadávateľa predmetná rampa zrealizovaná. Následne bola jednotková cena za merný ukazovateľ upravená indexom nárastu cien stavebných prác – metodika USI (rozdiel indexov 2017/2024), a s následným výpočtom opotrebenia lineárnou metódou. Životnosť u predmetnej ocelovej konštrukcie uvažujem 60 rokov.

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom *1,00 Kus*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *RU = 3 250,00 Eur/Kus*

Koeficient vybavenosti: *k_V = 1*

Koeficient zastavanej plochy: *k_{ZP} = 1*

Koeficient výšky podlažia: *k_{VP} = 1*

Koeficient konštrukcie: *k_K = 1*

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CV} = 1,562*

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: *k_M = 1,14*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| skladacia ocel'ová rampa pre vozíčkarov | 2017 | 7 | 53 | 60 | 11,67 | 88,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $3250 \text{ Eur/Kus} * 1 \text{ Kus} * 1,562 * 1,14 * 1 * 1 * 1 * 1$ | 5 787,21 |
| Technická hodnota | 88,33 % z 5 787,21 Eur | 5 111,84 |

2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

2.2.1 Prípojka vody s príslušenstvom pri OPBA 10

Jedná sa o vodovodnú prípojku, vybudovanú k prístavnej polohe OPBA 10, nachádzajúcu sa v Bratislave m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, v zmysle skutkového stavu, priloženej fotografickej dokumentácie, a v zmysle zákresu v katastrálnej mape, ktoré sa nachádzajú na nábreží Dunaja, situovanú na pozemku parc. „E“ KN č. 22370, v hlavnom meste Bratislave – m. č. Staré Mesto, (ľavý breh). Vodovodná prípojka je vedená na povrchu koruny Dunajskej hrádze. Predmetná prípojka vody

k prístavnej polohe bola vybudovaná podľa informácie od zástupcu zadávateľa v roku 2010. Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Všetky rozmery sú premerané a kontrolované na miestnom šetrení, ako aj prevzaté zo zamerania v katastrálnej mape z portálu ZBGIS.

Vodná prípojka slúži na zásobovanie lodí kotviacich na prístavnej polohe OPBA 10. Vodovodnú prípojku tvorí potrubie HDPE 50. Vodovodné potrubie je umiestnené čiastočne na povrchu koruny hrádze, kde je namáhané klimatickými podmienkami, čím sa znižuje jeho životnosť ako aj prevádzka. Vodovodné potrubie sa na zimu vypúšťa, aby nedošlo k jeho poškodeniu zamrznutím. Základnú životnosť stanovujem u prípojky vedenej na povrchu na 20 rokov.

Predmetná vodovodná prípojka, k prístavnej polohe OPBA 10 je vyústená do ocelevej skrine, ktorá je umiestnená na betónovom opornom múre. Skriňa je plechová, uzamykateľná, vo vnútri sa nachádzajú prípojky pre napájanie plavidiel. Skriňa je oceľová približného rozmeru 0,63*0,43*0,30. Pri výpočte hodnoty použijem obdobný rozpočtový ukazovateľ dostupný z internetového portálu (skriňa na plynové bomby - v prílohe odborného posudku). Jednotková cena bola prepočítaná na merný ukazovateľ m³. Táto jednotková cena bola upravená resp. ponížená tak aby približne korešpondovala s cenami k roku 2010, kedy bola vodovodná prípojka s príslušenstvom realizovaná, podľa informácie z dostupných informácií. Následne bola jednotková cena za merný ukazovateľ upravená indexom nárastu stavebných prác – metodika USI (rozdiel indexov 2010/2024), a s následným výpočtom opotrebenia lineárnou metódou. Životnosť u predmetnej konštrukcie uvažujem 30 rokov.

ábradlie
hodnoty
la podľa
cena za
indexov
ceľovej

2.2.1.1 Vodovodná prípojka pri OP BA 10

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.c) Prípojka vody DN 50 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1320/30,1260 = 43,82 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 153,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

TS [%]

88,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Eur]

5 787,21

5 111,84

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka pri OP BA 10 | 2010 | 14 | 6 | 20 | 70,00 | 30,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $153 \text{ bm} * 43,82 \text{ Eur/bm} * 3,757 * 1,14$ | 28 715,07 |
| Technická hodnota | $30,00 \% \text{ z } 28 715,07 \text{ Eur}$ | 8 614,52 |

ratislave
riloženej
Dunaja,
ý breh).
a vody

2.2.1.2 Oceľová skrinka k prípojke vody na OP BA 10

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

| Výpočet | Merné jednotky [m ³] |
|------------------------------|----------------------------------|
| 0,63*0,43*0,30 | 0,08 |
| Merné jednotky stavby celkom | 0,08 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|--|----------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $RU = 2\,350,00 \text{ Eur/m}^3$ |
| Koeficient vybavenosti: | $k_V = 1$ |
| Koeficient zastavanej plochy: | $k_{ZP} = 1$ |
| Koeficient výšky podlažia: | $k_{VP} = 1$ |
| Koeficient konštrukcie: | $k_K = 1$ |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CV} = 1,728$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 1,15$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oceľová skrinka k prípojke vody na OP BA 10 | 2010 | 14 | 16 | 30 | 46,67 | 53,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $2350 \text{ Eur/m}^3 * 0,08 \text{ m}^3 * 1,728 * 1,15 * 1 * 1 * 1 * 1$ | 373,59 |
| Technická hodnota | 53,33 % z 373,59 Eur | 199,24 |

2.2.1.3 Vyhodnotenie - Prípojka vody s príslušenstvom pri OPBA 10

| Číslo | Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-------|---|----------------------------|-------------------------|
| 1. | Vodovodná prípojka pri OP BA 10 | 28 715,07 | 8 614,52 |
| 2. | Oceľová skrinka k prípojke vody na OP BA 10 | 373,59 | 199,24 |
| | Spolu | 29 088,66 | 8 813,76 |

2.2.2 Stojisko na kontajnery s príslušenstvom pri OPBA 10

Jedná sa o stojisko na kontajnery, ktoré sa nachádza pri vstupe na prístavnú polohu OPBA 10. Jedná sa o atypický výrobok, ktorý pozostáva oceľového roštového rámu rozmerov 5,10x2,05m, nájazdovej oceľovej roštovej rampy rozmerov 1,40x2,40m, a zábradlia rampy a stojiska, ktoré je zhotovené z oceľových profilov, výška zábradlia 1,18 m.

Pri výpočte hodnoty použijem položkový rozpočtový ukazovateľ za cenového rozpočtu v cenovej úrovni 2017, kedy bolo podľa dostupných informácií od zadávateľa predmetné stojisko na kontajnery zrealizované. Následne bola jednotková cena za merný ukazovateľ upravená indexom nárastu cien stavebných prác – metodika USI (rozdiel indexov 2017/2024), a s následným výpočtom opotrebenia lineárnou metódou. Životnosť u predmetnej oceľovej konštrukcie uvažujem 60 rokov.

2.2.2.1 Stojisko na kontajnery pri OPBA 10, oceľ, rám; rozmer 5,10x2,05

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 1\,540,00 \text{ Eur/Kus}$
 Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
 Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
 Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,563$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Stojisko na kontajnery pri OPBA 10, oceľ, rám; rozmer 5,10x2,05 | 2017 | 7 | 53 | 60 | 11,67 | 88,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $1540 \text{ Eur/Kus} * 1 \text{ Kus} * 1,563 * 1,14 * 1 * 1 * 1 * 1$ | 2 744,00 |
| Technická hodnota | $88,33 \% \text{ z } 2\,744,00 \text{ Eur}$ | 2 423,78 |

2.2.2.2 Stojisko na kontajnery pri OPBA 10 - nájazdová rampa 1,4x2,40

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 580,00 \text{ Eur/Kus}$
 Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
 Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
 Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,562$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Stojisko na kontajnery pri OPBA 10 - nájazdová rampa 1,4x2,40 | 2017 | 7 | 53 | 60 | 11,67 | 88,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 580 Eur/Kus * 1Kus * 1,562 * 1,14 * 1 * 1 * 1 * 1 | 1 032,79 |
| Technická hodnota | 88,33 % z 1 032,79 Eur | 912,26 |

2.2.2.3 Zábradlie na rampu

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $RU = 1\ 100,00\ \text{Eur/Kus}$
 Koeficient vybavenosti: $k_V = 1$
 Koeficient zastavanej plochy: $k_{ZP} = 1$
 Koeficient výšky podlažia: $k_{VP} = 1$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 1,562$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,14$
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Zábradlie na rampu | 2017 | 7 | 53 | 60 | 11,67 | 88,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 1100 Eur/Kus * 1Kus * 1,562 * 1,14 * 1 * 1 * 1 * 1 | 1 958,75 |
| Technická hodnota | 88,33 % z 1 958,75 Eur | 1 730,16 |

2.2.2.4 Vyhodnotenie - Stojisko na kontajnery s príslušenstvo pri OPBA 10

| Číslo | Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-------|---|----------------------------|-------------------------|
| 1. | Stojisko na kontajnery pri OPBA 10, oceľ, rám; rozmer 5,10x2,05 | 2 744,00 | 2 423,78 |
| 2. | Stojisko na kontajnery pri OPBA 10 - nájazdová rampa 1,40x2,40 | 1 032,79 | 912,26 |
| 3. | Zábradlie na rampu | 1 958,75 | 1 730,16 |
| | Spolu | 5 735,54 | 5 066,20 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|--|----------------------------|-------------------------|
| Skladacia oceľová rampa pre vozíčkarov | 5 787,21 | 5 111,84 |
| Zlučené stavby | | |
| Pripojka vody s príslušenstvom pri OPBA 10 | 29 088,66 | 8 813,76 |
| Stojisko na kontajnery s príslušenstvo pri OPBA 10 | 5 735,54 | 5 066,20 |
| Celkom: | 40 611,41 | 18 991,80 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné objekty ohodnotenia sa nachádzajú v zastavanom území hlavného mesta Bratislava - m.č. Staré Mesto, kat. územie Mesto, okres Bratislava I. Jedná sa o lokalitu, ktorá sa nachádza v užšom centre hlavného mesta. Predmetné objekty sa nachádzajú na nábřeží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 – (ľavý breh, riečny kilometer 1869,370 až 1869,240), Dvořákovo nábřežie, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m. č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, v blízkosti novovznikajúceho polyfunkčného komplexu Vydrica, a mosta SNP. V blízkom dosahu je kompletná infraštruktúra s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. V meste je autobusová - miestna a medzimestská, železničná doprava, taxislužba, letisko.... V meste je kompletná sieť úradov, inštitúcií a vybaveností. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na type nehnuteľností a lokalite je v rovnováhe s ohľadom na aktuálnu situáciu a typ nehnuteľnosti.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je stojisko na kontajnery s príslušenstvom, skladacia rampa pre vozíčkarov a vodovodná prípojka, ktoré sa nachádzajú na nábreží Dunaja – prístavná poloha OPBA 10 – Dvořákovo nábrežie, na parcele „E“ KN č. 22370, Bratislava – m. č. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, ktoré sa aktuálne využívajú v súvislosti s prevádzkovaním prístavnej polohy OPBA 10.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by v zásadnej miere vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Nepredpokladám žiadne zásadné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie som taktiež vychádzal z odporúčania uverejneného v časopise "Almanach znalca" vydávaný ÚSZ STU v Bratislave. Pri výpočte uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60. Zdôvodnenie jednotlivých ostatných koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200) | 1,800 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,200 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,600 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,330 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540) | 0,060 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | K _{PDI} | Váha V _I | Výsledok K _{PDI} *V _I |
|-------|---|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,600 | 13 | 7,80 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 1,200 | 30 | 36,00 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 1,200 | 8 | 9,60 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. | II. | 1,200 | 7 | 8,40 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|---------------|
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska | III. | 0,600 | 10 | 6,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,800 | 9 | 16,20 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva | II. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,600 | 5 | 3,00 |
| 10 | Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,800 | 6 | 10,80 |
| 11 | Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 1,200 | 7 | 8,40 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod. | I. | 1,800 | 7 | 12,60 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I. | 1,800 | 10 | 18,00 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,600 | 8 | 4,80 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,200 | 9 | 10,80 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 0,600 | 8 | 4,80 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,060 | 7 | 0,42 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom | IV. | 0,330 | 4 | 1,32 |
| 19 | Názor znalca priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,600 | 20 | 12,00 |
| Spolu | | | | 180 | 181,74 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $K_{PD} = 181,74 / 180$ | 1,01 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * K_{PD} = 18\ 991,80 \text{ Eur} * 1,010$ | 19 181,72 Eur |

III. ZÁVER

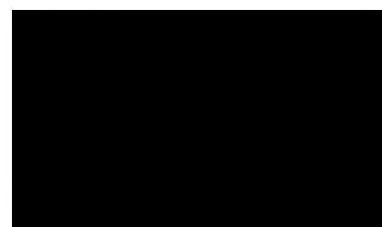
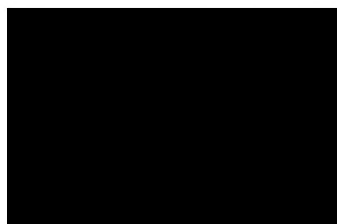
Vzhľadom na umiestnenie objektu, prístupnosť, jeho dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

| Názov | Stavby | | | Pozemky | | |
|-------------------------|------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|-----------------|---------------------|
| | Polohová diferenciácia | Kombinovaná metóda | Porovnávacía metóda | Polohová diferenciácia | Výnosová metóda | Porovnávacía metóda |
| Všetky stavby a pozemky | 19 181,72 | - | - | - | - | - |

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [Eur] |
|--|-------------------------|
| Stavby | |
| Skladacia oceľová rampa pre vozíčkarov | 5 162,96 |
| Zlúčené stavby | |
| Prípojka vody s príslušenstvom pri OPBA 10 | 8 901,90 |
| Stojisko na kontajnery s príslušenstvo pri OPBA 10 | 5 116,86 |
| Všeobecná hodnota celkom | 19 181,72 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 19 200,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícdevesto Eur | |



V Bratislave, dňa 27. 08. 2024

Ing. Ján Ďuriš

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 neprímeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8473 - čiastočný, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 08. 07. 2024/cez katasterportál/
- Kópia z katastrálnej mapy(ortofotomapy), katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 08. 07. 2024/cez katasterportál/
- Zamerania dĺžky vodovodnej prípojky, prináležiacej k OPBA 10, vygenerované z portálu www.zbgis.sk, prekontrolované laserovým zameraním
- Indexy vývoja stavebných prác, cenová úroveň ÚSI
- Cenový rozpočet CÚ 2017
- Informácia z portálu www.ajprodukty.sk - cenová ponuka – skriňa na plynové fľaše
- Fotodokumentácia zo dňa 12. 07. 2024.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 101 Bratislava I
 : 528595 Bratislava-Staré Mesto
 : 804096 Staré Mesto

Dátum vyhotovenia : 8.7.2024
 Čas vyhotovenia : 19:07:17
 Údaje platné k : 5.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8473 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Pôvodné katastrálne územie | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku |
|----------------|-------------------------|----------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| 22370 | 5729 | Ostatná plocha | | 1 | 1 |

Údaje: Bez zápisu

PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|--|------------------------|
| Slovenská republika, Dátum narodenia: - | 1/1 |
| Titul nadobudnutia: Žiadosť Z - 5771/06, Rozhodnutie ZPS 1431/2006-GGL, GP 31/2006. Žiadosť o zápis 7538/330/2007-Kam zo 14.09.2007, Z-9920/07 Žiadosť o zápis Z-1036/08, vz 1195/08 ROEP-Rozhodnutie Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. 3/2010/ROEP Staré Mesto zo dňa 15.10.2010 | |
| Iné údaje: Zápis GP č. 902/2012 (úradne overený č. 1326/2012) na zameranie spevnených plôch na p.č. 22372/90-97, 22372/103,106, 22371/7, vydanie kolaudačného rozhodnutia a určenie vlastníckych práv, Z-19478/12 Zápis GP 116/2011 overený dňa 12.2.2013 pod č. 160/2013, na zameranie skutočného vyhotovenia stavby na p.č. 22371/1,4,5,8-16 a určenie vlastníckych práv, R-879/13 Zápis GP ov.č. 293/16 na zameranie električkovej trate na pozemku p.č. 22367/8 v zmysle kolaudačného rozhodnutia č. MAGSS SSU 57609/2015/34209/2016/216451-7/Hu zo dňa 15.4.2016 na časť stavby "Nosný systém MHD v Bratislave, prevádzkový úsek Janíkov Dvor - Šafárikovo nám., časť Bosákova ul. -Šafárikovo nám.", stavebný objekt 20-201-00 Starý most (Ucelená časť 20 "Starý most"), R-1405/16 | |
| Poznámky: Bez zápisu | |

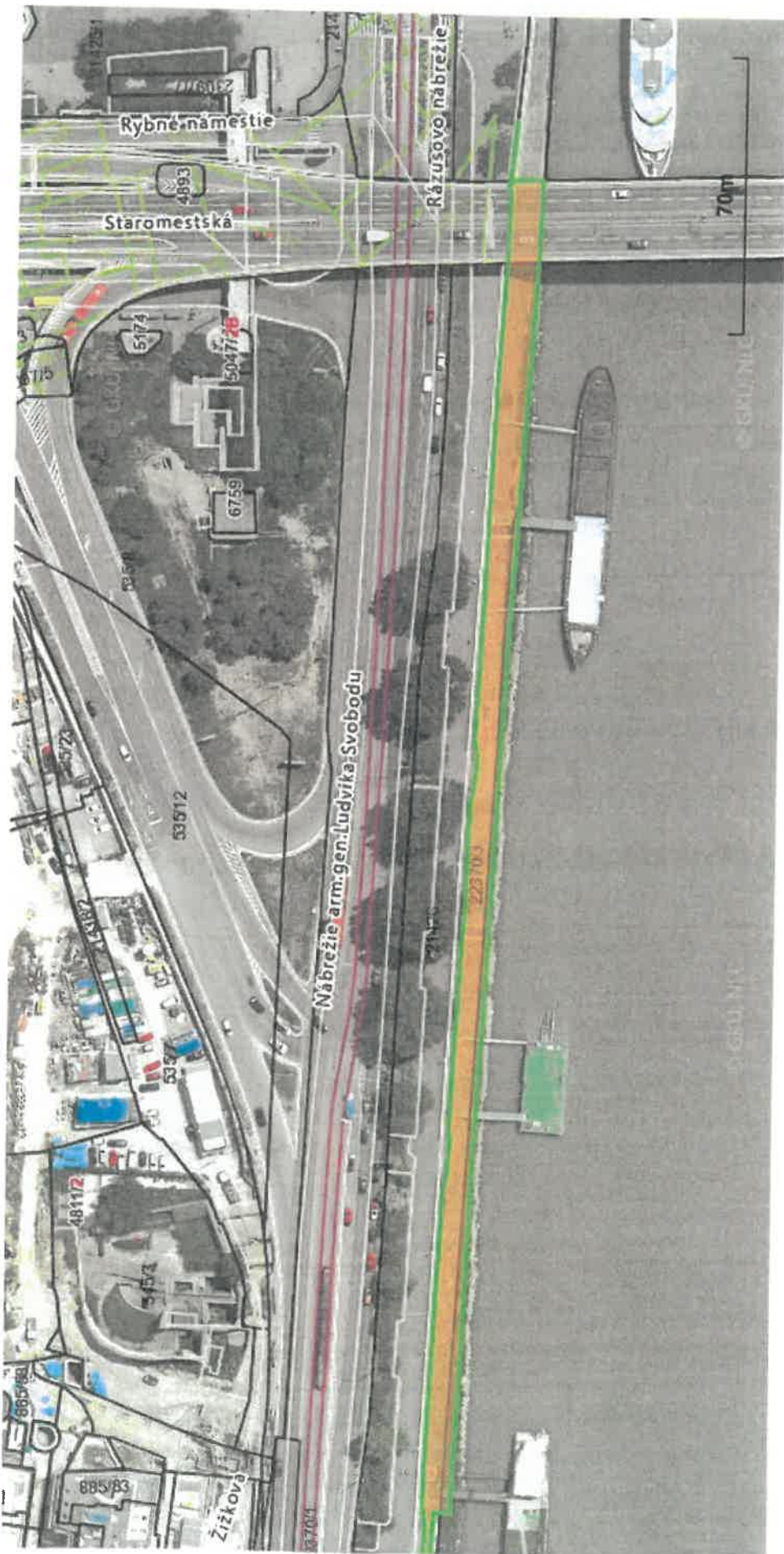
Správca

Počet správcov: 1

| Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | K nehnuteľnosti K vlastníkovi |
|--|----------------------------------|
| | |

Parcela registra E, 22370

Bratislavský > Bratislava I > Bratislava-Staré Mesto > k.ú. Staré Mesto



Vytlačené z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.



X

Meraf vzdialenosť
v kilometroch (na trasu p) ďalej svojs cestu

Celková vzdialenosť: 503,99 st (153,62 m)

Index vývoja cien

Domov > Služby > Index vývoja cien

Cenová úroveň pre metódu USI

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. Q 2005 | 2. Q 2005 | 3. Q 2005 | 4. Q 2005 | 1. Q 2006 | 2. Q 2006 | 3. Q 2006 | 4. Q 2006 |
| 1,810 | 1,826 | 1,841 | 1,856 | 1,878 | 1,893 | 1,914 | 1,929 |
| 1. Q 2007 | 2. Q 2007 | 3. Q 2007 | 4. Q 2007 | 1. Q 2008 | 2. Q 2008 | 3. Q 2008 | 4. Q 2008 |
| 1,954 | 1,970 | 1,985 | 2,007 | 2,048 | 2,083 | 2,110 | 2,121 |
| 1. Q 2009 | 2. Q 2009 | 3. Q 2009 | 4. Q 2009 | 1. Q 2010 | 2. Q 2010 | 3. Q 2010 | 4. Q 2010 |
| 2,136 | 2,141 | 2,150 | 2,156 | 2,160 | 2,161 | 2,169 | 2,174 |
| 1. Q 2011 | 2. Q 2011 | 3. Q 2011 | 4. Q 2011 | 1. Q 2012 | 2. Q 2012 | 3. Q 2012 | 4. Q 2012 |
| 2,187 | 2,191 | 2,194 | 2,193 | 2,194 | 2,204 | 2,211 | 2,211 |
| 1. Q 2013 | 2. Q 2013 | 3. Q 2013 | 4. Q 2013 | 1. Q 2014 | 2. Q 2014 | 3. Q 2014 | 4. Q 2014 |
| 2,203 | 2,214 | 2,220 | 2,227 | 2,235 | 2,242 | 2,251 | 2,255 |
| 1. Q 2015 | 2. Q 2015 | 3. Q 2015 | 4. Q 2015 | 1. Q 2016 | 2. Q 2016 | 3. Q 2016 | 4. Q 2016 |
| 2,263 | 2,281 | 2,298 | 2,302 | 2,307 | 2,313 | 2,315 | 2,320 |
| 1. Q 2017 | 2. Q 2017 | 3. Q 2017 | 4. Q 2017 | 1. Q 2018 | 2. Q 2018 | 3. Q 2018 | 4. Q 2018 |
| 2,350 | 2,382 | 2,397 | 2,404 | 2,435 | 2,458 | 2,476 | 2,494 |
| 1. Q 2019 | 2. Q 2019 | 3. Q 2019 | 4. Q 2019 | 1. Q 2020 | 2. Q 2020 | 3. Q 2020 | 4. Q 2020 |
| 2,535 | 2,554 | 2,572 | 2,581 | 2,618 | 2,629 | 2,638 | 2,652 |
| 1. Q 2021 | 2. Q 2021 | 3. Q 2021 | 4. Q 2021 | 1. Q 2022 | 2. Q 2022 | 3. Q 2022 | 4. Q 2022 |
| 2,558 | 2,707 | 2,826 | 2,851 | 3,043 | 3,176 | 3,307 | 3,412 |
| 1. Q 2023 | 2. Q 2023 | 3. Q 2023 | 4. Q 2023 | 1. Q 2024 | | | |
| 3,547 | 3,584 | 3,613 | 3,653 | | | | |

P BA 10

et:
atislava

Práce a d
Konštruk
Stojisko na
Stojisko na
Zábradlie n
Skladacia c

CÚ r.

ROZPOČET S VÝKAZOM VÝMER

OPBA 10

Dátum: 15.7.2024

Bratislava

| Popis | MJ | Množstvo celkom | Cena jednotková | Cena celkom |
|---|-----|-----------------|-----------------|-----------------|
| Práce a dodávky PSV | | | | 6 470,00 |
| Konštrukcie doplnkové kovové | | | | 6 470,00 |
| Stojisko na kontajnery pri OPBA 10, oceľ, rám; rozmer 5,1 x2,05 | kpl | 1,00 | 1540,00 | 1540,00 |
| Stojisko na kontajnery pri OPBA 10 - nájazdová rampa 1,40x2,40 | kpl | 1,00 | 580,00 | 580,00 |
| Zábradlie na rampu | kpl | 1,00 | 1100,00 | 1100,00 |
| Skladacia oceľová rampa pre vozičkarov | kpl | 1,00 | 3250,00 | 3250,00 |

Cena celkom

6 470,00

CÚ r. 2017

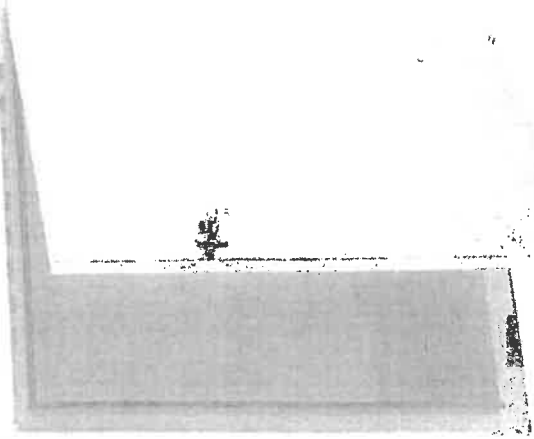
Skriňa na plynové bomby

1050x960x476 mm

Číslo výrobku: 755232

- Na používanie v exteriéri
- Pozinkovaný kovový plech
- Dobré vetranie

[Zobrazíť viac](#)



výška (mm)

1050

šírka (mm)

960

1 294,80 €

s DPH

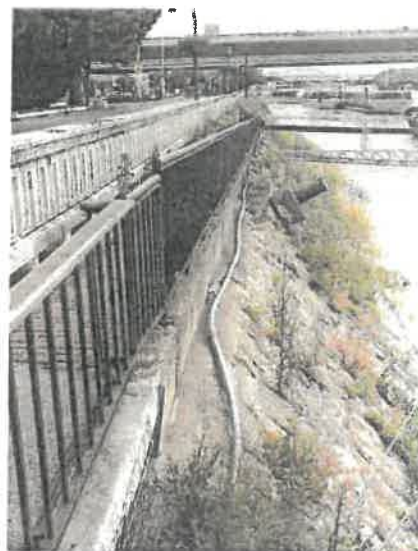
1

KUPIŤ

Predpokladaný dátum dodania v 32. kalendárnom týždni

Záruka 7 rokov

FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU: Prístavná poloha OPBA 10, vonkajšie úpravy – podvojná prípojka vody , Bratislava – m. č. Staré mesto, k.ú. Staré Mesto



FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU: Prístavná poloha OPBA 10, kontajnerové stojisko a prístupová skladacia rampa pre vozíčkarov, Bratislava – m. č. Staré mesto, k.ú. Staré Mesto



