

**Kúpna zmluva  
č. 05.5-33-2023**

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

**Kupujúci:**

Obchodné meno:	<b>Verejné prístavy, a. s.</b>
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, predseda predstavenstva Ing. Martin Magáth, 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:	<b>P.A.D., spol. s r.o.</b>
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
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 užíva prístavnú polohu č. **OPKN 21** v osobnom prístave **Komárno** za účelom umiestnenia svojho plávajúceho zariadenia na základe Zmluvy o užívaní verejných prístavov č. **05.4-16-2023** (ďalej len „Zmluva o užívaní“).
- 1.2 Predávajúci je výlučným vlastníkom vyvážovacích prvkov umiestnených na prístavnej polohe uvedenej v odseku 1.1 tohto článku z dôvodu svojho doterajšieho užívania tejto prístavnej polohy.
- 1.3 Predávajúci má záujem previesť vlastnícke právo k vyvážovacím prvkom na prístavnej polohe na Kupujúceho v deň uzatvorenia Zmluvy o užívaní a Kupujúci je ochotný vyvážovacie prvky 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 jeden (1) ks vyvážovacích prvkov pre plavidlá – **betónové lôžko pre vzperu vybudované na prístavnej polohe OPKN 21 (pri pontóne HUMA 1)**, ktoré sa v čase uzatvorenia tejto Zmluvy nachádzajú na prístavnej polohe **OPKN 21** v osobnom prístave **Komárno na ľavom brehu Dunaja** (ďalej len „Predmet kúpy“).

## [4] KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť za Predmet kúpy kúpnu cenu vo výške **2.066,67 eur bez DPH** (slovom dvetisícšesťdesiatšesť eur a šesťdesiatšedem centov bez dane z pridanej hodnoty). 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 prvej vety tohto ustanovenia neuplatňuje.
- 4.2 Kúpna cena bola stanovená na základe **Odborného stanoviska č. OS06/2023 na stanovenie všeobecnej hodnoty vyvážovacieho prvku – betónového lôžka pre vzperu-**, ktoré sa nachádza na prístavnej polohe **OPKN 21 (pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno za účelom prevodu vlastníckych práv zo dňa 02.10.2023**, vypracovaného znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, evidenčné číslo 910656 - Ing. Ján Ďuriš, Nám. Sv. Františka 8A, 841 04 Bratislava, 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.
- 4.3 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.

**4.4** 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 jej príloh a to vo výške, v ktorej sa tieto pohľadávky budú vzájomne kryť. K započítaniu pohľadávok podľa tohto bodu dôjde na základe jednostranného písomného oznámenia Kupujúceho o započítaní vzájomných pohľadávok doručeného Predávajúcemu. Predávajúci sa zaväzuje spolu s faktúrou doručiť Kupujúcemu kópiu písomného protokolu podľa ods. 5.2, čl. 5 tejto Zmluvy. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti vyžadované príslušnými právnymi predpismi alebo jej prílohou nebude dokument podľa predchádzajúcej vety, 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.

## **[5] PREVOD VLASTNÍCTVA A ODOVZDANIE**

- 5.1** Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k Predmetu kúpy v deň uzatvorenia Zmluvy o užívaní.
- 5.2** V deň prechodu vlastníckeho práva je Predávajúci povinný odovzdať Kupujúcemu Predmet kúpy, o čom Zmluvné strany spíšu písomný protokol, ktorý bude obsahovať počet, stav a technické parametre Predmetu kúpy. Odovzdanie a prevzatie bude vykonané zástupcami Zmluvných strán uvedenými v tejto Zmluve alebo inými písomne poverenými zástupcami. Nebezpečenstvo škody na Predmete kúpy prechádza z Predávajúceho na Kupujúceho dňom zániku Zmluvy o užívaní špecifikovanej v bode 1.1 článku 1 tejto Zmluvy.

## **[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:
- (a) je a bude výlučným vlastníkom Predmetu kúpy;
  - (b) na Predmete kúpy neviaznu žiadne právne vady ako napr. 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 akýchkoľvek peňažných nárokov (vrátane nárokov na náhradu škody) 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 prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy na Kupujúceho 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 podľa odseku 5.2 riadne a včas;
- (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.

**7.4** V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy je Predávajúci povinný Kupujúcemu vrátiť prijaté plnenia, 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 zachovávanía 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 obidvoch 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: [REDACTED]  
telefónne číslo: [REDACTED]

(b) Kontaktná osoba za Predávajúceho:

meno a priezvisko: Alexandra Taylor  
e - mail: [REDACTED]  
telefónne číslo: [REDACTED]

- 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 sú nasledovné prílohy:

(a) Príloha č. 1 - Odborné stanovisko č. OS06/2023 zo dňa 02.10.2023

- 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.

(PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN SÚ NA NASLEDUJÚCEJ STRANE)

V Bratislave dňa [redacted]  
V mene Kupujúceho: [redacted]

.....  
**Mgr. Matej Danóci**  
predseda predstavenstva  
Verejné prístavy, a. s.

V Bratislave dňa [redacted]  
V mene Predávajúceho:

.....  
**Alexandra Taylor**  
konateľ  
P.A.D., spol. s r.o.

V Bratislave dňa [redacted]  
V mene Kupujúceho: [redacted]

.....  
**Ing. Martin Magáth**  
člen predstavenstva  
Verejné prístavy, a. s.

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

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 87/OBJ2023/203 zo dňa 21. 09. 2023

# ODBORNÉ STANOVISKO

číslo OS06/2023

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty vyvážovacieho prvku (betónového lôžka pre vzperu), ktoré sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21 (pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno, za účelom prevodu vlastníckych práv.

**Počet strán (z toho príloh):** 18 (5)

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

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty vyvážovacieho prvku (betónového lôžka pre vzperu), ktoré sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21 (pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno.

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

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 20. 09. 2023

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20. 09. 2023

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka č. 87/OBJ2023/203 zo dňa 21. 09. 2023
- Podklady k prístavnej polohe OP KN21 (pri pontóne HUMA 1 Komárno) – Vyvážovací plán plávajúceho zariadenia HUMA 1 v Komárne na r.km 1767,950 – 1768,100.
- Informácie získané od zástupcu zadávateľa k prístavnej polohe

**b) podklady získané znalcom:**

- Kópia z katastrálnej mapy (ortofotomapy), katastrálne územie Komárno, zo dňa 29. 09. 2023/cez katasterportál/
- Informácie z portálu [www.zbgis.sk](http://www.zbgis.sk).
- Zameranie, prekontrolovanie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti, vykonané dňa 20. 09. 2023.
- Fotodokumentácia vykonaná dňa 20. 09. 2023.

**6. Použité 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 pohnutkou. 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 2. štvrtrok 2023.

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 2. štvrťroka 2023,  
 $k_V$  - 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné

vykonať kombináciu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnaním nie je možné použiť z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác, vydané ŠÚ SR pre II.Q/2023. 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 :**

Vyväzovací prvok(betónové lôžko pre vzperu), ktoré sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno, sa nachádza na parc. registra „C“ KN č. 3015, k.ú. Komárno, ktorá je vo vlastníctve Mesta Komárno. Táto skutočnosť je zrejmá z kópie z katastrálnej mapy(ortofotomapy), katastrálne územie Komárno, zo dňa 08. 06. 2023/cez katasterportál/, ktorá je prílohou odborného stanoviska.

**c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20. 09. 2023.
- Zameranie a prekontrolovanie vykonané dňa 20. 09. 2023.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20. 09. 2023.

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

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Všetky rozmery sú premerané zo skutkového stavu a zamerania z miestnej obhliadky. Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty(vek, opotrebenie) budem vychádzať z informácií z poskytnutých podkladov, ako aj informácií 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 vyväzovací prvok(betónové lôžko pre vzperu), ktoré sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno, sa nachádza na parc. registra „C“ KN č. 3015, k.ú. Komárno, ktorá je vo vlastníctve Mesta Komárno, zapísaný na LV č. 6434 - čiastočný.

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

- Vyväzovací prvok(betónové lôžko pre vzperu), ktoré sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1) – Komárno

**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 mesta Komárno, je situovaná v lokalite definovanej ako plocha s funkciou cestovného ruchu resp. s funkciou športovo rekreačnej vybavenosti.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

#### 2.1.1 Betónové lôžko na vzperu na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1), Komárno

##### Popis:

Predmetom posúdenia a ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty vyvážovacieho prvku(betónového lôžka pre vzperu), ktoré sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno. Jedná sa o brehovú výstroj pre plavidlo. Vyvážovacie zariadenie pre plavidlo(základ pod vzperu) pozostáva zo železobetónového základu, a z oceľových prvkov(ocelové oká). Jedná sa o železobetónovú konštrukciu atypického rozmeru, na ktorom je položená oceľová vzpera prichytená k betónovému základu oceľovými lanami, prichytenými do oceľových zapustených prvkov(ocelové oká). Železobetónový základ pod vzperu je umiestnený v korune hrádze rieky Dunaj. K predmetnému železobetónovému prvku, ktorý tvorí základ pre vzperu nebola predložená realizačná dokumentácia, rozmery železobetónového základu boli zamerané počas miestnej obhliadky. Rozmer betónového základu po zameraní:  $2,20*0,60*1,85+0,85*1,60*2,20+(1,00*1,60*0,60)/2*2 = 6,39\text{m}^3$ . Betónové lôžko na vzperu na prístavnej polohe OP KN21 bolo zrealizované v roku 2013. Fotodokumentácia, ako aj celkový stav železobetónového základu(lôžka) pre vzperu, ktorý je predmetom ohodnotenia, je zrejmá z fotodokumentácie, ktorá je prílohou odborného stanoviska.

##### 2.1.1.1 Betónový základ(lôžko) pre vzperu na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1), Komárno

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Základy pod stroje  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 30. Základy pod stroje  
Bod: 30.1. Základy pod stroje (JKSO 819 91)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $4550/30,1260 = 151,03 \text{ Eur}/\text{m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $2,20*0,60*1,85+0,85*1,60*2,20+(1,00*1,60*0,60)/2*2 = 6,39 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,584$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový základ(lôžko) pre vzperu na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1), Komárno	2013	10	40	50	20,00	80,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6,39 m <sup>3</sup> OP * 151,03 Eur/m <sup>3</sup> OP * 3,584 * 1,02	3 528,03
Technická hodnota	80,00 % z 3 528,03 Eur	2 822,42

## 2.1.1.2 Oceľové oká

## MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 3,00 Kus

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $RU = 50,00 \text{ Eur/Kus}$   
 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:  $k_{CU} = 1,000$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$   
**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oceľové oká	2013	10	40	50	20,00	80,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	50 Eur/Kus * 3Kus * 1,000 * 1,02 * 1 * 1 * 1 * 1	153,00
Technická hodnota	80,00 % z 153,00 Eur	122,40

## 2.1.1.3 Vyhodnotenie - betónový základ(lôžko) pre vzperu na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1), Komárno

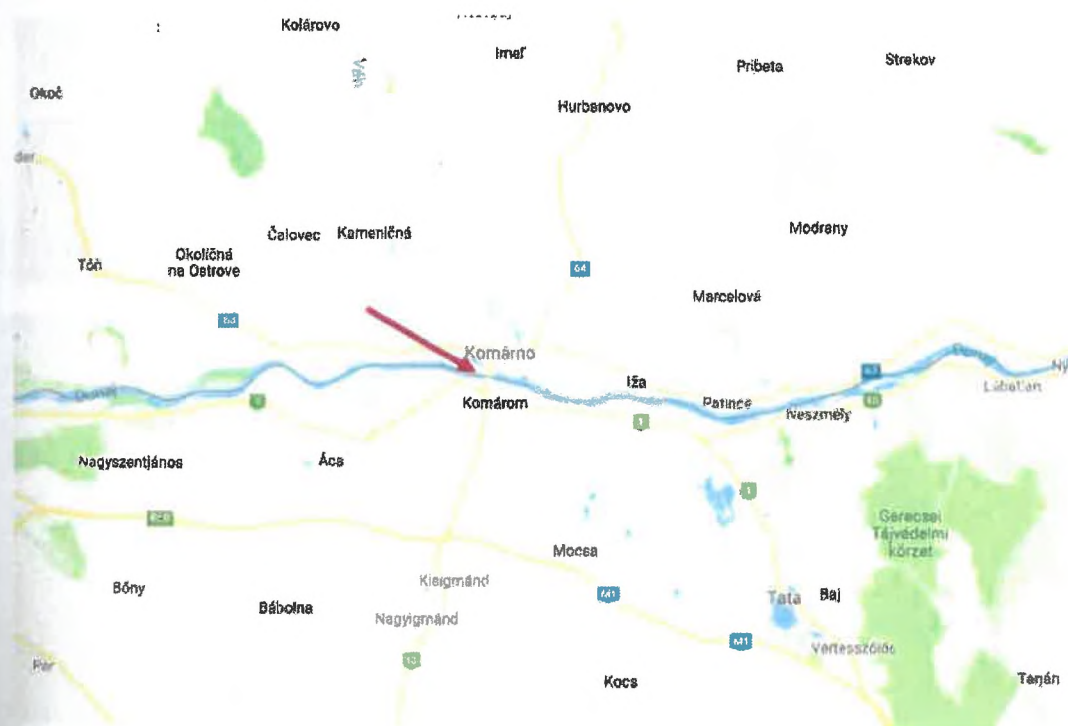
Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	Betónový základ(lôžko) pre vzperu na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1), Komárno	3 528,03	2 822,42
2.	Oceľové oká	153,00	122,40
	<b>Spolu</b>	<b>3 681,03</b>	<b>2 944,82</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Vyväzovací prvok - betónový základ (lôžko) pre vzperu, sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21 (pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno. Presná lokalizácia je zrejماً z nižšie uvedenej mapovej lokalizácie ako aj z katastrálnej ortofotomapy, ktoré sú prílohou odborného stanoviska. Prístavná poloha OP KN21 – Komárno, sa nachádza v okresnom meste Komárno, v jeho južnej časti. Umiestnená je pri ľavom brehu rieky Dunaj v smere jeho toku - ľavý breh, r.km 1767,950 – 1768,100. V blízkosti sa nachádza hlavná prístupová komunikácia cesta Veľkodunajské nábřeží. V blízkej dostupnej vzdialenosti sa nachádza obytná zóna mesta Komárno, a v blízkosti Alžbetinho mosta. V blízkom dosahu je kompletná infraštruktúra s dostupom pracovných príležitostí a mestskej hromadnej dopravy. V meste je autobusová - miestna a medzimestská, železničná doprava, taxislužba... V meste je kompletná sieť úradov, inštitúcií a vybavenosti.

Dopyt v tejto lokalite v závislosti na type nehnuteľností a lokalite je v rovnováhe s ohľadom na aktuálnu situáciu.





**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Predmetný vyvážovací prvok (betónový základ - lôžko pre vzperu), sa nachádza na prístavnej polohe OP KN21 (pri pontóne HUMA 1) – Komárno, k.ú. Komárno. Slúži na vyvážovanie a uväzovanie pontónu a plavidla. Vzhľadom na špecifickosť a využitie, sa predpokladá len na predmetný účel.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

**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 vydanej 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 0,50. Zdôvodnenie jednotlivých ostatných koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

**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.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00



	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdravotníctvo, obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	8	8,00
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>151,45</b>

## VŠFOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 151,45 / 180$	0,841
Všfobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,944,82 \text{ Eur} * 0,841$	2 476,59 Eur

### III. ZÁVER

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

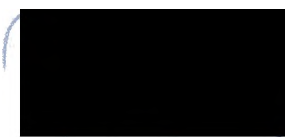
#### Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciacia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciacia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	2 476,59	-	-	-	-	-

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
Betónový základ(lôžko) pre vzperu na prístavnej polohe OP KN21(pri pontóne HUMA 1), Komárno	2 476,59
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>2 476,59</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>2 480,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvetisícštyristoosemdesiat Eur</b>	

**Ing. Ján ĎURIŠ**  
 znalec,  
 odbor Stavebníctvo  
 Odhad hodnoty nehnuteľnosti  
 Pozemné stavby



Ing. Ján Ďuriš

V Bratislave, dňa 02. 10. 2023

<sup>1</sup> Všeobecná hodnota je výsledná objektívizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

## IV. PRÍLOHY

- Kópia z katastrálnej mapy(ortofotomapy), katastrálne územie Komárno, zo dňa 29. 09. 2023/cez katasterportál/
- Vyvážovací plán plávajúceho zariadenia HUMA 1 v Komárne na r.km 1767,950 – 1768,100.
- Fotodokumentácia

## Parcela registra C, 3015

Nitriansky > Komárno > Komárno > k.ú. Komárno



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#) Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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 odborne spôsobilá osoba.

Číslo listu vlastníctva

6434

Výmera parcely v m<sup>2</sup>

14898

Katastrálne územie

Komárno

Obec

Komárno

Druh pozemku

Ostatná plocha

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

28. 09. 2023

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. Mesto Komárno, Námestie gen. Klapku 1, Komárno, PSČ 945 01, SR (Podiel: 1/1)



64

ZAX chocolate SHOP

Neptun Frizza

Myto SK -  
predajne miesto

Čoľnica Komárno prístav

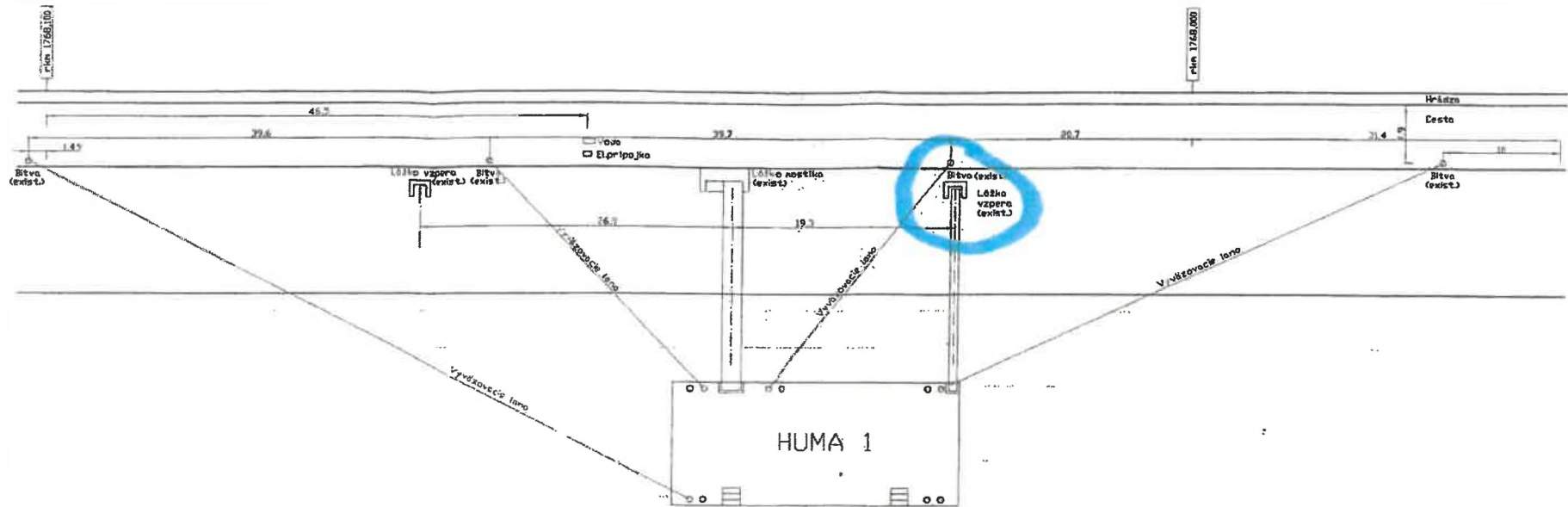
Velkodunajská cesta  
Velkodunajské nábrežie

Velkodunajská cesta  
Velkodunajská cesta

Velkodunajské nábrežie

Alžbeta most v Komárne

Bludapest, HU - Dunaj



----- DUNAJ ----->



Schválil:	Ing. Ján Šabó	Dátum:	6.8.2013
Zodpovedný Projektant:	Ing. Ján Šabó	Dátum:	6.8.2013
Projekt:	Vývážovací plán plávajúceho zariadenia HUMA 1 v Komárne na rkm 1767,950 + 1768,100		
Lokalita:	Komárno		
Názov:	Situácia na rkm 1767,950 ÷ 1768,100		
Investor:	Plovná agentúra Dunaj, s.r.o.	ID projektu:	=/=
Identifikátor výkresu:		Verzia:	1
		Stupeň projektu:	Realizačný

**FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU:** Prístavná poloha OPKN 21(pri pontóne HUMA 1), Komárno, **betónové lôžko pre vzperu**

