

Znalec:

KONTECH, s.r.o.
Hurbanova 351/16
914 51 Trenčianske Teplice

Zadávatel:

PLUS JOIN COMPANY s.r.o.
Moyzesova 8
811 05 Bratislava
v mene ktorej koná správca úpadcu
Profesionálna správcovská kancelária, k.s.
Námestie slobody 28
811 06 Bratislava

Číslo objednávky:

26022024

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

4 / 2024

Vo veci:

Ohodnotenia zložiek majetku spoločnosti PLUS JOIN COMPANY s.r.o.
Bratislava za účelom speňaženia.

Počet strán (z toho príloh): 42 (12)

Počet vyhotovení: 3

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	5
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	5
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	5
<i>III. ZÁVER</i>	28
<i>IV. PRÍLOHY</i>	29
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	42

I. ÚVOD

I.1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku, predstavujúce nehnuteľnosti a strojové zariadenia spoločnosti PLUS JOIN COMPANY s.r.o. so sídlom Moyzesova 8, Bratislava 811 05, IČO: 44 595 000 špecifikovaných v objednávke.

I.2. Účel znaleckého posudku: speňaženie

I.3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný: 07.03.2024

I.4. Podklady na vypracovanie posudku:

dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 26.02.2024;
- Rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla zo dňa 05.05.2013;
- Rozhodnutie o užívaní stavby Skladovacia hala zo dňa 29.01.2013;
- Statické vyjadrenie (stavebno-technické hodnotenie jestvujúceho stavu skladovej haly), v termíne 09/2023 vypracoval Ing. Miloš Pecho, autorizovaný statik, Nové Stavby, s.r.o., Nimnica 181, 020 71 Nimnica;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím osobne 26.02.- 13.03.2024;
- Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z listu vlastníctva č.6886 pre k.ú. Martin, vytvorený cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 06.03.2024;
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Martin, vytvorená cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 06.03.2024;
- Cenníky KPK spol. s r.o. Martin;
- Prieskum trhu podľa inzertných portálov siete Internet;

I.5. Použité predpisy a literatúra:

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

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina 2001;
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Zákon číslo 162/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov, o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam;
- Jednotná klasifikácia stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy - 3. vydanie, Federálny štatistický úrad, 1992;
- Opatrenia Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z. z 03.04.2000, ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znactva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz);
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky, (www.statstics.sk);
- Miera nezamestnanosti v okrese Martin podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk);
- Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky (www.nbs.sk);
- Občiansky zákonník č. 40/1976 Zb., v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú zložky majetku spoločnosti PLUS JOIN COMPANY s.r.o. predstavujúce žeriavy a nehnuteľnosti - Skladovacia hala súpisné číslo 10961 na pozemku parcelné číslo KN-C 3400/19 a pozemok parcelné číslo KN-C 3400/19 v katastrálnom území Martin, obec Martin, okres Martin.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú zložky majetku, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom speňaženia. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a príloh k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.2.1. Nehnuteľnosti

II.2.1.1. Výber použitej metódy

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Použitá je kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty, pretože stavba je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

- Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b} \quad (€)$$

kde:

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Výnosová hodnota sa počíta pri nehnuteľnostiach, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Výnosová hodnota stavieb je vypočítaná kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \frac{OZ}{k} \text{ (€/rok)}$$

kde:

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu (€/rok) ,

k – diskontná sadzba,

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) Nájomné sadzby sa určia z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa nájomné sadzby nedajú zistiť pre nedostatok podkladov alebo ak sa odlišujú od dosiahnuteľných výnosov pri riadnom obhospodarovaní majetku alebo stavby (príp. ich časti) nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť.

Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku

a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu. Hodnotený objekt je možné prenajímať, nehnuteľnosť je schopná prinášať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.6886:

Katastrálne územie: Martin

Obec: Martin

Okres: Martin

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 3400/19 -
Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8368 m²
Príslušnosť k ZÚO: pozemok v zastavanom území obce
- Stavby: - Skladovacia hala súp.č.10961 na pozemku parc.č.KN-C 3400/19

Časť B – Vlastníci a iná oprávnené osoby:

- 1 PLUS JOIN COMPANY s.r.o., Moyzesova 8, Bratislava, PSČ 81105, Slovensko
IČO: 44595000

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Plomba vyznačená na základe Z-4669/2019 (Listina o zániku záložného práva ...)

- Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva, č.v 5469/2010 vklad zo dňa 23.12.2010, vz 2990/2010
- Rozhodnutie SÚ-20849/2013-Ga zo dňa 5.5.2013 o určení súpisného čísla-
č.Z 1103/2013-vz 1283/13

- Iné údaje:
 - Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši aj osobným a nákladným motorovým vozidlom cez pozemok parc.č.3400/163 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.124/2004 za účelom zabezpečenie prístupu, príchodu a príjazdu na pozemky parc.č.3400/2, 3400/19 a k objektu -novej hale postavenej na pozemku parc.č.3400/19 v prospech KOVOD RECYCLING, s.r.o., Robotnícka 10, 97401, Banská Bystrica, Ičo:36052558 ako i v prospech ďalších možných vlastníkov pozemkov parc.č.3400/2, 3400/19 a haly na pozemku parc.č.3400/19 - č.V 3905/04-vz84/05;-V 999/07-620/07-V 2227/09 zo dňa 16.6.2009-/LV 6207/-vz 1143/09, č.V 5469/2010
 - Kolaudačné rozhodnutie Č.j.SÚ-16844/2013-Ga-vz 1283/13
 - Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu dopravnými prostriedkami a inými vozidlami (motorovými,nemotorovými mechanizmami a pod.) v celom rozsahu k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č.3400/191,3400/483, v prospech nehnuteľností: pozemok registra C KN parc.č.3400/19,Stavba Skladovacia hala so súp.č.10961 na pozemku registra C KN s parc.č.3400/19 - zmluva o zriadení vecného bremena č.V-4826/2021,vklad zo dňa 07.02.2022-vz 342/2022
- Poznámky:
 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemok parc.č.C KN 3400/19,rozostavaná stavba na parc.č.C KN 3400/19,záložný veriteľ: Recyklačný fond,IČO 360 620 90,Nobelova18,Bratislava-č.V 2633/2009-volný predaj zálohov-č.P 134/11-vz 519/11
 - Oznámenie o opakovanej dražbe č.2013/01, dražobníkom: 1. dražobná, s.r.o., Staré Záhrady 3, 821 05 Bratislava, IČO: 35 855 694, konanej dňa: 16.04.2014 o 10:00 hod., miesto dražby: Staré Záhrady 3, 821 05 Bratislava, na poz.reg.C KN 3400/19 a stavbu súp.číslo 10961 s poz.reg.C KN 3400/19, č.P 135/2014 vz 551/14; č.P 222/14 vz 828/14 - oznámenie o výsledku opakovanej dražby - neúspešná;

Časť C - Ďalšie:

- Por.č.: 1

- Záložné právo na pozemok parc.č.3400/19 a rozostavanú stavbu na parc.č.3400/19 v prospech záložného veriteľa: Recyklačný fond, Nobelova 18, 831 02 Bratislava, IČO:36062090 podľa - V 2633/2009 zo dňa 16.7.09 - vz.1348/09, č.V 5469/2010 vz 2990/2010 - zmena záložného veriteľa na: Environmentálny fond,Martinská 49,820 15 Bratislava-Ružinov,IČO:30796491 - č.Z 4711/2017-vz 293/18

- Por.č.: 1

- Rozhodnutie Č.j.REP 44350/2021 o zriadení záložného práva pod.č.010772/2021 na pozemok registra C KN 3400/19,stavba-skladovacia hala so súp.č.10961 na pozemku reg.C KN 3400/19 v prospech Mesta Martin,Nám.S.H.Vajanského 1,036 49 Martin,IČO:00316792-č.Z 4081/2021-vz 2013/2021

II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Nehnuteľnosti obhliadli osobne dňa 07.03.2024 zástupcovia znaleckej organizácie za prítomnosti zástupcu užívateľa časti stavby. Stavba „Skladovacia hala súp. č. 10961“ sa nachádza v obci Martin, na Robotníckej ulici, pri vodnom toku Turiec. Bola prehliadnutá väčšina priestorov stavby. Rozmery stavby boli kontrolne zamerané diaľkomerom zn. Leica.

Fotodokumentácia bola vyhotovená zástupcom znaleckej organizácie. Závery odborného stanoviska sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete hodnotenia bola pri poslednom miestnom šetrení dňa 07.03.2024 porovnaná so skutkovým stavom obhliadkou a kontrolným meraním. Hodnotenú stavbu sme identifikovali jej porovnaním so získaným výpisom z listu vlastníctva č. 6886, získanou informatívnou kópiou z mapy a ústnymi informáciami zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Na pozemku parc. č. KN-C 3400/19 sa nachádza stavba „Skladovacia hala súp. č. 10961“, v súlade s právnou dokumentáciou. Vek stavby sme odvodili z predloženého rozhodnutie o povolení zmeny a užívania stavby, výsledkov miestneho šetrenia a odborného posúdenie s ohľadom na materiálové a technické riešenia stavby. Výstavba pôvodnej stavby „Rekonštrukcia sivej zliatiny“ bola začatá v roku 1980, odborným odhadom bola ukončená v roku 1983. Súčasná stavba „Skladovacia hala“ bola v rokoch 2009-2013 dokončená a skolaudovaná. Stavba v čase poslednej obhliadky bola prevažne užívaná, nie je na nej vykonávaná základná údržba. Výpočet opotrebenia stavby vykonáme lineárnou metódou.

II.2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a sú v súlade.

II.2.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

Parcela registra "C"

parc.č. 3400/19 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 8 368 m²

Stavby:

Skladovacia hala s.č. 10961 na parc. č. 3400/19

II.2.1.7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Nehnuteľnosť uvedená v bode II.2.1.6. znaleckého posudku je vlastnícky usporiadaná.

II.2.1.8. Výpočet technickej hodnoty

II.2.1.8.1. Nebytové budovy a haly

II.2.1.8.1.1. Skladovacia hala súp. č. 10961

Stavba „Skladovacia hala súp. č. 10961“ je postavená na pozemku parc. č. KN-C 3400/19 v k. ú. Martin, obec Martin, okres Martin. Stavba je riešená ako jednopodlažná trojlod'ová hala, ktorá je osadená na úroveň okolitého rovinatého terénu. Strechy sú ploché sedlového tvaru. Konštrukčný systém stavby tvoria pozdĺžne oceľobetónové rámy so stredovou dilatáciou, vzájomne sú spriahnuté priečnymi priehradovými kovovými väzníkmi. Krajné oceľobetónové rámy majú modulovú osnovu $10 * 6,00 \text{ m} + 10 * 6,00 \text{ m}$, stredové rámy $5 * 12,00 \text{ m} + 5 * 12,00 \text{ m}$. Severná a stredná loď sú vzájomne oddelené stenou z betónových prefabrikátov, stredná a južná loď sú voľne prepojené. V každej lodi sa nachádza vstavba, v severnej lodi vo forme jednopodlažného murovaného skladu, v strednej a južnej lodi vo forme trojpodlažnej budovy pozostávajúcej z kancelárskych, sociálno-hygienických priestorov a vonkajšieho schodiska.

S ohľadom na rozdielnosť technického a funkčného riešenia vykonáme ďalší popis s výpočtom východiskovej a technickej hodnoty samostatne pre halu a pre viacpodlažné vstavby.

II.2.1.8.1.1.1. Hala

Hala v čase bežnej prevádzky bola napojená na areálové rozvody elektrickej energie a kanalizácie.

Stavebno-technický popis haly:

Základy pätky a pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Pozdĺžne nosné konštrukcie prefabrikované oceľobetónové stĺpy a prefabrikované oceľobetónové priehradové väzníky. Stúženie pozdĺžnych rámov krížmi z valcovaných profilov. Opláštenie haly vrátane deliacej steny z oceľobetónových panelov. Zastrešenie oceľobetónové kazetové panely na kovových priehradových väzníkoch. Krytina strechy nefunkčná povlaková. Klampiarske konštrukcie strešné atiky a okenné parapety z pozinkovaného plechu. Vnútorne strešné zvody z liatiny. Úprava vonkajších povrchov vo forme obkladu z vlnitého hliníkového plechu. Vstupné dvere plastové rámové čiastočne zasklené dvojsklom. Vstupné dvere plné plechové. Vráta plechové otváracie a segmentové výsuvné na elektrické ovládanie. Okná z polykarbonátových dosiek. Povrch podláh betón so zvýšenou odolnosťou proti oderu. Elektroinštalácia svetelná a motorická, v čase obhliadky

nefunkčná. Stavba opatrená bleskozvodom. V severnej lodi dva mostové žeriavy o nosnosti 8t. Ostatné vyhotovenie – vonkajší kamerový systém, vonkajšie osvetlenie stavby. Doplnkové konštrukcie – murovaný sklad, pozdĺžne strešné svetlíky, nakladacia rampa pri severnej lodi.

Stavebno-technický popis vstavby skladu:

Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Zvislý nosný systém murovaný. Strop pozinkovaný trapézový plech na kovových väzniciach. Úprava vnútorných a vonkajších povrchov hladké vápenno-cementové omietky. Dvere a vráta plechové otváracie. Povrch podlahy cementový poter. Elektroinštalácia nefunkčná svetelná.

Kritérium stavby:

Hala pozostáva z veľkokapacitných skladových priestorov. Podľa §43c) ods. 1e zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, posudzovaná stavba je nebytová budova. Z uvedených dôvodov stavbu zaradíme do KS 1252 – Nádrže, silá a sklady, zaradenie podľa JKSO 811 694 – haly pre skladovanie a úpravu produktov – ostatné, montované z dielcov betónových tyčových.

Vek haly odvodzujeme z výsledkov miestneho šetrenia, pôvodná stavba bola realizovaná v rokoch 1980 až 1983. Stavba v čase obhliadky bola poškodená, prenikala do nej dažďová voda. Podľa statického vyjadrenia Ing. Miloša Pecha strešná konštrukcia vykazuje statické poruchy – korózia kovových väzníkov, obnažená výstuž prefabrikátov. Základná životnosť daného typu stavieb je 60-70 rokov. S ohľadom na zistené statické poškodenie stavby znižujeme životnosť stavby o päť rokov pod spodnú úroveň rozpätia, to je na úroveň 55 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 67,50*123,00*0,30	2 490,75
Vrchná stavba	
Ov = 67,50*123,00*11,30	93 818,25

Zastrešenie	
Ot = 67,50*123,00*3,00	24 907,50
Ostatné	
Vstavba skladu:	
Od = 8,00*4,50*4,00	144,00
Svetlíky:	
Od = 5*(7,00*35,00*2,50/2)	1 531,25
Od = 2*(7,00*24,00*2,50/2)	420,00
Od = 1*(7,00*11,00*2,50/2)	96,25
Od = 1*(9,00*17,00*2,50*2)	765,00
Rampa:	
Od = 3,00*24,00*1,20	86,40
Obstavaný priestor stavby celkom	124 259,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	67,50*123,00	8302,50	Repr.	11,30	11,30

Priemerná zastavaná plocha: $(8302,50) / 1 = 8302,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(8302,50 * 11,30) / (8302,50) = 11,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 8302,50) = 0,9229$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60/11,30) = 0,7186$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	12,00	1,00	12,00	14,20	0	0,00	15,65
2	Zvislé konštrukcie	29,00	1,00	29,00	34,31	0	0,00	37,81
3	Stropy	9,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	11,00	1,00	11,00	13,02	10	1,30	12,91
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,55	50	1,78	1,96
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00	1,30
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,85	5,10	6,04	10	0,60	5,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,91	0	0,00	4,31
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,05	0,10	0,12	0	0,00	0,13
12	Vráta	2,00	0,50	1,00	1,18	20	0,24	1,04
13	Okná	4,00	0,50	2,00	2,37	0	0,00	2,61

14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,92	0	0,00	6,52
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,92	90	5,33	0,65
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00	1,30
18	Vnútný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
19	Vnútná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
20	Vnútný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,10	0	0,00	7,82
	Spolu	100,00		84,50	100,00		9,25	100,00

Poškodenosť stavby:

9,25 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 84,50 / 100 = 0,8450$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,8450 * 0,9229 *$

$0,6571 * 0,998 * 1,00$

$VH = 80,8642 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hala	1983	41	14	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$80,8642 \text{ €/m}^3 * 124259,40 \text{ m}^3$	10 048 136,97
Poškodenosť	-9,25 % z 10 048 136,97	-929 452,67
Východisková hodnota poškodenej stavby		9 118 684,30
Technická hodnota	31,67 % z 9 118 684,30 €	2 887 887,32

II.2.1.8.1.1.2. Západná vstavba

Západná vstavba v čase bežnej prevádzky bola napojená na areálové rozvody elektrickej energie, vodovodu a kanalizácie.

Stavebno-technický popis vstavby:

Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Nosný systém montovaný oceľobetónový skelet vyplnený murivom z penobetónových kvádrov. Deliace priečky z keramického muriva. Stropy oceľobetónové panely. Úprava

vnútorných a vonkajších povrchov hladké vápenno-cementové omietky. V hygienických priestoroch belninové keramické obklady. Schody celokovové. Dvere hladké plné do kovových zárubní. Okná prevažne vo forme stien z Copilitu. Povrchy podláh prevažne cementový poter. Vykurovanie nefunkčné centrálne oceľovými registrami. Elektroinštalácia nefunkčná svetelná. Vnútorný vodovod z pozinkovaného potrubia. Kanalizačné stúpačky z liatiny. Hygienické zariadenia – murované sprchové kúty bez vybavenia.

Kritérium stavby:

Západná vstavba pozostáva z administratívnych, skladových a sociálno-hygienických priestorov. Podľa §43c) ods.1b zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, posudzovaná stavba je nebytová budova. Z uvedených dôvodov stavbu zaradujeme do KS 1220 – Budovy pre administratívu, zaradenie podľa JKSO 801 684 – budovy technickoprevádzkové, montované z dielcov betónových tyčových.

Vek západnej vstavby a jej životnosť odvodzujeme od haly.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz = 8,00*12,80*0,05	5,12
Vrchná stavba	
Ova = 8,00*12,80*3,20	327,68
Ovb = 8,00*12,80*3,20	327,68
Ovc = 8,00*12,80*3,20	327,68
Obstavaný priestor stavby celkom	988,16

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,00*12,80	102,40	Repr.	3,20	3,20

Priemerná zastavaná plocha: $(102,40) / 1 = 102,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(102,40 * 3,20) / (102,40) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 102,40) = 1,1544$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,20) = 0,9563$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,50	4,00	5,60	0	0,00	7,31
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,50	8,50	11,90	0	0,00	15,53
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	12,64	0	0,00	16,51
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,80	20	1,96	10,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,10	20	0,42	2,19
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,56	0	0,00	0,73
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,48
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,20	80	3,36	1,10
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,00	0	0,00	9,14
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,48
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,60	100	5,60	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,40	80	6,72	2,19
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,48
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,48
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,80	100	2,80	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,20	60	2,52	2,19
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	8,40	0	0,00	10,96
	Spolu	100,00		71,40	100,00		23,38	100,00

Poškodenosť stavby:

23,38 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$k_V = 71,40 / 100 = 0,7140$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,7140 * 1,1544 *$

$0,9563 * 0,993 * 1,00$

$VH = 266,5185 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Západná vstavba	1983	41	14	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$266,5185 \text{ €/m}^3 \cdot 988,16 \text{ m}^3$	263 362,92
Poškodenosť	-23,38 % z 263 362,92	-61 574,25
Východisková hodnota poškodennej stavby		201 788,67
Technická hodnota	31,67 % z 201 788,67 €	63 906,47

II.2.1.8.1.1.3. Východná vstavba

Východná vstavba v čase bežnej prevádzky bola napojená na areálové rozvody elektrickej energie, vodovodu a kanalizácie.

Stavebno-technický popis vstavby:

Základy pásy z monolitického betónu, izolácia spodnej stavby proti zemnej vlhkosti. Nosný systém montovaný oceľobetónový skelet vyplnený murivom z penobetónových kvádrov. Deliace priečky z keramického muriva. Stropy oceľobetónové panely. Úprava vnútorných a vonkajších povrchov hladké vápenno-cementové omietky, vo vybraných priestoroch znížené kazetové podhlady. V hygienických priestoroch belninové keramické obklady. Schody celokovové. Dvere hladké plné do kovových zárubní. Okná prevažne vo forme stien z Copilitu. Povrchy podláh prevažne cementový poter. Vykurovanie elektrickými konvertormi. Elektroinštalácia nefunkčná svetelná. Vnútorný vodovod z pozinkovaného a plastového potrubia. Kanalizačné stúpačky z liatiny. Hygienické zariadenia – murované sprchové kúty bez vybavenia, keramické umývadlá.

Kritérium stavby:

Východná vstavba pozostáva z administratívnych, skladových a sociálno-hygienických priestorov. Podľa §43c) ods.1b zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, posudzovaná stavba je nebytová budova. Z uvedených dôvodov stavbu zaradíme do KS 1220 – Budovy pre administratívu, zaradenie podľa JKSO 801 684 – budovy technickoprevádzkové, montované z dielcov betónových tyčových.

Vek západnej vstavby a jej životnosť odvodzujeme od haly.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 68 budovy technickoprevádzkové

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
Oz = 7,50*16,50*0,05	6,19
Vrchná stavba	
Ova = 7,50*16,50*3,20	396,00
Ovb = 7,50*16,50*3,20	396,00
Ovc = 7,50*16,50*3,20	396,00
Obstavaný priestor stavby celkom	1 194,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	7,50*16,50	123,75	Repr.	3,20	3,20

Priemerná zastavaná plocha: $(123,75) / 1 = 123,75 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(123,75 * 3,2) / (123,75) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 123,75) = 1,1139$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,20) = 0,9563$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	0,50	4,00	5,60	0	0,00	7,42
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,50	8,50	11,90	0	0,00	15,76
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	12,64	0	0,00	16,74
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
5	Krytina strechy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	9,80	40	3,92	7,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,10	40	0,84	1,67
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,20	0,40	0,56	0	0,00	0,74
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,56
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,20	50	2,10	2,78
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	7,00	0	0,00	9,27
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,56
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,60	100	5,60	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	8,40	80	6,72	2,23
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00

18	Vnútrotný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,56
19	Vnútrotná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	4,20	0	0,00	5,56
20	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,80	100	2,80	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,20	60	2,52	2,23
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	8,40	0	0,00	11,13
	Spolu	100,00		71,40	100,00		24,50	100,00

Poškodenosť stavby: 24,50 %
Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 71,40 / 100 = 0,7140$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,7140 * 1,1139 * 0,9563 * 0,993 * 1,00$
 $VH = 257,1682 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Východná vstavba	1983	41	14	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$257,1682 \text{ €/m}^3 * 1194,19 \text{ m}^3$	307 107,69
Poškodenosť	-24,50 % z 307 107,69	-75 241,38
Východisková hodnota poškodenej stavby		231 866,31
Technická hodnota	31,67 % z 231 866,31 €	73 432,06

VYHODNOTENIE – SKLADOVACIA HALA SÚP. Č.10961

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Hala	9 118 684,30	2 887 887,32
2.	Západná vstavba	201 788,67	63 906,47
3.	Východná vstavba	231 866,31	73 432,06
	Spolu	9 552 339,28	3 025 225,85

II.2.1.9. Stanovenie všeobecnej hodnoty

Analýza polohy

Areál bývalej spoločnosti ZŤS, a.s. Martin, v ktorom sa nachádza hodnotená nehnuteľnosť, je situovaný na stredozápadnom okraji obce Martin. Areál je umiestnený v priemyselnej zóne mesta, v susedstve centrálnej mestskej teplárne. Hodnotený areál je prístupný z mestskej asfaltovanej komunikácie, ktorá pretína mestský obchvat so smerovaním

do centra mesta. Predmetná komunikácia bezprostredne pri areáli križuje vodný tok Turiec. Stavba má priemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, v dôsledku absencie základnej údržby je vystavená účinkom prieniku dažďovej vody cez nefunkčnú strešnú krytinu. Vo viacpodlažných vstavbách sú náznaky odstránenia resp. poškodenia časti prvkov krátkodobej životnosti. Príslušenstvo stavby sme neidentifikovali. Nehnuteľnosť hodnotíme ako priemerný typ, k stavbe neprináležia okolité pozemky. V meste Martin je dostatočná ponuka pracovných miest, mieru nezamestnanosti uvažujeme do 5 %. V bezprostrednom okolí stavieb je podpriemerná hustota obyvateľstva. Terén v celom areáli je rovinatý. V areáli sú vedené rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu, tepla, teplej úžitkovej vody a slaboprúdu. Mesto Martin je okresné mesto, má 57 023 obyvateľov. Pri areáli je vedená minimálna lokálna automobilová doprava, na neďalekom mestskom obchvate hustá automobilová doprava, pre danú lokalitu a charakter stavieb uvažujeme priemernú hlučnosť a prašnosť. V danej lokalite prebieha postupná obnova výrobných kapacít. Rozšírenie stavby s ohľadom na jej veľkosť a okolitú zástavbu nepredpokladáme.

Analýza využitia

Jedná sa o veľkokapacitnú skladovaciu halu, ktorá bola pôvodne budovaná pre potreby strojárskoho priemyslu. Výstavba stavby bola začatá v roku 1980, definitívne bola dokončená v roku 2013. Hodnotená stavba sa nachádza v nadpriemerne veľkom priemyselnom areáli, na jeho úplnom južnom okraji. Stavba je prístupná z vnútroareálovej cestnej siete napojenej na verejné komunikácie. Parkovanie na priľahlej cestnej sieti je možné. Predmetná stavba má priemernú variabilitu využitia. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujeme s jej využitím. Ohodnocovaná stavba, s ohľadom na jej technickú úroveň, ponúka v súčasnosti prevažne podpriemerný záujem o prenájom. Ohodnocovanú stavbu z pohľadu jej polohy, materiálového a dispozičného riešenia a možností jej využitia hodnotíme ako veľmi problematickú nehnuteľnosť. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti výrazne nižší ako ponuka.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním

Na získanom výpise z listu vlastníctva č. 6886 je zapísané vecné bremeno, ktoré spočíva v práve prechodu a prejazdu po areálových komunikáciách na pozemkoch parc.č. KN-C 3400/191, 3400/483. Uvedená problematika, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, nie je predmetom bližšieho skúmania v tejto časti znaleckom posudku. Na získanom výpise z listu vlastníctva č. 6886 je zapísané záložné právo, oznámenie o začatí

výkonu záložného práva a oznámenie o opakovanej dražbe. Uvedená problematika, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, nie je predmetom bližšieho skúmania v tejto časti znaleckom posudku. Na získanom výpise z listu vlastníctva č.6886 nie je zapísané žiadne ďalšie záložné právo, žiadne ďalšie vecné bremeno, žiadne iné právo užívania pre tretiu osobu, ani iné právo obmedzujúce nakladať s nehnuteľnosťou. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovanej časti obce nie je vyhlásená stavebná uzávaera.

II.2.1.9.1. Stavby

II.2.1.9.1.1. Metóda polohovej diferenciacie

Obec Martin je okresné mesto. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v priemyselnej zóne mesta, ktorú od občianskej zástavby oddeľuje mestský obchvat a železničná trať na trase Martin - Vrútky. Mesto Martin leží na hlavnom cestnom ťahu na trase Žilina – Košice, jeho ďalší rozvoj je podmienený dobudovaním diaľnice v danom regióne. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti výrazne nižší ako ponuka, jedná sa o veľkokapacitnú halu vyžadujúcu rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu. Hodnotenú stavbu zaradíme medzi ostatnú výstavbu. Z uvedených dôvodov určujeme priemerný koeficient predajnosti na spodnej hranici orientačnej hodnoty, to je na úrovni 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,030	13	0,39
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,165	30	4,95
	časti obce nevhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,030	8	0,24
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,600	7	4,20
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,600	10	6,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,030	8	0,24
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	V.	0,030	20	0,60
	veľmi problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	58,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 58,49 / 180$	0,325
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 3\,025\,225,85 \text{ €} * 0,325$	983 198,40 €

II.2.1.9.1.2. Kombinovaná metóda

II.2.1.9.1.2.1. Výnosová hodnota

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
prenájom haly	0,95*5302,50	5 037,38	m ²	36,00	181 345,68
prenájom západnej vstavby	0,80*3*102,40	245,76	m ²	48,00	11 796,48
prenájom východnej vstavby	0,80*3*123,75	297,00	m ²	48,00	14 256,00
Hrubý výnos spolu:					207 398,16

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	5% z 207 398,16	10 369,91

Hrubý výnos stavby: 207 398,16 - 10 369,91 = 197 028,25 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
poistenie stavby	0,01 % z 9 552 339,28	955,23
daň z nehnuteľnosti	38222,00	38 222,00
Náklady na údržbu		
náklady na údržbu	1,00 % z 9 552 339,28	95 523,39
Náklady spolu:		134 700,62

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 197 028,25	19 702,83

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
197 028,25	134 700,62	19 702,83	42 624,80

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:

10 r.

Základná úroková sadzba ECB:

i = 4,50 %/rok

Miera rizika:

r = 2,00 %/rok

Zaťaženie daňou z príjmu:

d = 1,63 %/rok

Úroková miera:

u = 4,50 + 2,00 + 1,63 = 8,13 %/rok

Kapitalizačný úrokomer:

k = 8,13 / 100 = 0,0813

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		983 198,40
Likvidačné náklady:		
realitná kancelária	0,50 % z 983 198,40 €	4 915,99
Likvidačná hodnota:		978 282,41

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 42\,624,80 * \frac{(1+0,0813)^{10} - 1}{(1+0,0813)^{10} * 0,0813} + \frac{978\,282,41}{(1+0,0813)^{10}}$$

$$HV = 284\,346,35 + 447\,715,59 = 732\,061,93 \text{ €}$$

Kombinácia technickej a výnosovej hodnoty**Technická hodnota stavieb (TH):** 3 025 225,85 €**Výnosová hodnota (HV):** 732 061,93 €**Určenie váh podľa ÚSI:****Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{3\,025\,225,85 - 732\,061,93}{732\,061,93} \right| * 100 = 313,25\%$$

Váha technickej hodnoty: b = 1**Váha výnosovej hodnoty:** a = 11**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(11 * 732\,061,93) + (1 * 3\,025\,225,85)}{11 + 1} = 923\,158,92 \text{ €}$$

VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	983 198,40
Kombinovaná metóda	923 158,92

Kombinovaná metóda má orientačný charakter, stavba v čase obhliadky preukazovala prvky poškodenia. Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavby bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota stavby:

$$V\check{S}H = 983\,198,40 \text{ €}$$

II.2.1.9.2. Pozemky**II.2.1.9.2.1. Metóda polohovej diferenciacie**

Pozemok parc.č. KN-C 3400/19 sa nachádza v obci Martin, ktorá je okresným mestom. Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na dobre dostupnej časti obce, ktorá má 57 023 obyvateľov. Okolité pozemky sú zastavané priemyselnými a obchodnými dvormi. Pozemok je v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, všetky cesty v okolí majú asfaltový

povrch. Cesta autom do centra mesta trvá cca 5-10 minút, v závislosti od voľnosti prejazdu cez železničnú trať na trase Martin – Vrútky. Pri pozemku sú vedené všetky dôležité inžinierske siete – vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrická energia, teplovod, slaboprúd. Vybavenie pozemku hodnotíme ako veľmi dobré. Povyšujúce faktory sme zistili – v meste Martin je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, danú lokalitu hodnotíme koeficientom povyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Redukujúci faktor sme zistili jeden – pozemok je prístupný cez vnútroareálové komunikácie vo vlastníctve cudzej právnickej osoby, hodnotíme koeficientom redukujúcich faktorov na úrovni 0,90.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3400/19	zastavaná plocha a nádvorie	8368,00	1/1	8368,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejnú dopravnú a technické vybavenie	0,90
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závary viažu na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	1,8225
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,8225$	30,25 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3400/19	$8\,368,00 \text{ m}^2 * 30,25 \text{ €/m}^2 * 1/1$	253 132,00
Spolu		253 132,00

Všeobecná hodnota pozemku:

$$V\check{S}H = 253\,132,00 \text{ €}$$

II.2.2. Strojové zariadenia

Všeobecná hodnota strojových zariadení predstavujúcich žeriavy je stanovená v zmysle prílohy č. 4 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Identifikácia mostových žeriavov je v nasledovnej tabuľke:

p.č.	názov	výrobca	typ	rok výr.	výr.č.	nosnosť	rozpätie /m/	výška zdv. /m/	ovládanie	rýchl.zdvihu
1	Elektrický dvojnosičový mostový žeriav	Vihorlat, n.p., Snina	VT1	1986	468-026-492	8 T	22,5	8,257	diaľk.	16
2	Elektrický dvojnosičový mostový žeriav	Vihorlat, n.p., Snina	VT1	1986	468-026-494	8 T	22,5	8,257	diaľk.	16

Údaje o údržbe, opravách a poškodení zložiek majetku, modernizácii alebo rekonštrukcii zložiek majetku

Podľa údajov majiteľa na uvedených strojoch neboli vykonané žiadne modernizácie ani GO, bežná údržba bola realizovaná ich prevádzkovateľom.

Posúdenie kompletnosti vybavenosti zložiek majetku

Hodnotené stroje sú kompletne a funkčné. Dokumentácia potrebná na prevádzku nebola predložená.

Mimoriadna výbava zložiek majetku:

Uvedené stroje nemajú mimoriadnu výbavu.

Odchýlky od vyhlášky MS SR 492/2004 Z. z.

Žiadne.

Zatriedenie zložiek majetku

Hodnotené položky sú zatriedené ako žeriavy, pričom ich zatriedenie je zrejmé z tabuľky výpočtu VŠH podľa stĺpca kód, Ž a ZO. Doba prevádzky je stanovená v rokoch od dátumu zaradenia do dátumu ohodnotenia.

Stanovenie východiskovej hodnoty (VH)

Východisková hodnota podľa bodu B.1.1.a prílohy č.4 vyhlášky 492/2004 ak bola zložka obstaraná pred viac ako 10 rokmi bez ohľadu na krajinu jej obstarania a v súčasnosti sa už nevyrába, stanoví sa ako pôvodná vstupná cena (VC), resp. porovnateľná hodnota pričom použitá je platná pre rok hodnotenia podľa aktuálnych cenníkov (PH):

$$VH = VC \text{ [€] alebo}$$

$$VH = PH \text{ [€]}$$

Výpočet základnej amortizácie (ZA)

Pri všetkých položkách je $VTS = 100\%$, jedná sa o továrensky vyrobené nové zariadenia, preto platí pre $r, k_Z > \check{Z}$:

$$ZA = 100 - ZO \quad [\%]$$

- r - počet odpracovaných rokov [roky]
- $\check{Z}$ - predpokladaná životnosť zariadenia [roky]
- ZO - zostatkové percento prevádzkyschopnosti zariadenia po skončení predpokladanej životnosti [%]
- k_Z - koeficient zmennosti zariadenia [-]
- VTS - východiskový technický stav zariadenia [%]

Koeficient zmennosti k_Z sa podľa vyhlášky stanovuje podľa režimu práce stroja za dobu jeho prevádzky. Podľa poskytnutých informácií stroje a zariadenia pracovali v jednozmennej prevádzke. Z toho dôvodu je pri výpočte stanovený koeficient zmennosti pri strojoch $k_Z = 1,00$.

Výpočet technického stavu (TS)

$$TS = (VTS - ZA)(1 + Z/100) k_{MO} \quad [\%]$$

- Z - zmena technického stavu zariadenia [%]
- ZA - základná amortizácia [%]
- k_{MO} - koeficient morálneho opotrebenia zariadenia [-]

Zmena technického stavu (+ Z) je vyjadrením odchýlky skutočného technického stavu oproti tzv. porovnávaciemu etalónu ($VTS - ZA$) v %, t. j. takému technickému stavu, aký by malo mať strojové zariadenie pri optimálnych prevádzkových podmienkach, predpísanom spôsobe údržby, frekvencii a kvalite opráv a štandardnom používaní zariadenia. Koeficient Z je stanovený na základe skutočného technického stavu strojov, ktorý je odpovedajúci dobe prevádzky, avšak hodnotené žeriavy pracujú po dobe prognózovanej životnosti a preto je adekvátne koeficient Z znížený. Koeficient morálneho opotrebenia (k_{MO}) je mierou morálneho opotrebenia ohodnocovaných strojových zariadení a vyjadruje prípadnú morálnu zastaranosť strojového zariadenia s prihliadnutím na v súčasnosti vyrábané porovnateľné zariadenia a ich aktuálne obstarávacie ceny. Morálne opotrebenie môže vzniknúť v dôsledku rastu produktivity práce výrobcu strojov a to v prípade, keď sa nové stroje vyrábajú lacnejšie, v dôsledku čoho hodnota skôr vyrobených rovnakých strojov klesá. Hodnotené zložky majetku sú na súčasnej technickej úrovni, preto nie je pri nich znížený koeficient k_{MO} .

Výpočet technickej hodnoty (TH)

$$TH = (TS \cdot VH) / 100 + TH_{MV} \text{ [€]}$$

TH_{MV} - technická hodnota mimoriadnej výbavy [€]

TS - technický stav [%]

VH - východisková hodnota zariadenia [€]

Výpočet všeobecnej hodnoty (VŠH)

$$VŠH = TH \cdot k_P \text{ [€]}$$

VŠH - všeobecná hodnota zložky majetku na úrovni bez DPH [€]

k_P - koeficient predajnosti [-]

Koeficient predajnosti je stanovený: $k_P = k_{PT} \cdot k_{PS} \cdot k_{PD} \cdot k_{PL} \cdot k_{PI}$

k_{PT} - koeficient neúplnosti alebo neplatnosti dokumentácie potrebnej na prevádzku

k_{PS} - koeficient zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb na opravy a údržbu

k_{PD} - koeficient dopytu po ohodnocovanom stroji

k_{PL} - koeficient pri stanovení VŠH linky, zníženie v dôsledku zásahu do celku, vyčlenením niektorého stroja z technologického celku

k_{PI} - koeficient ostatných vplyvov

Zdôvodnenie k_P - je položkovite rozpísaný v tabuľke výpočtu VŠH.

Koeficient k_{PT} odráža platnosť a úplnosť dokumentácie – revízne kontroly ani technická dokumentácia neboli predložené

Koeficient k_{PS} vyjadruje dobrú dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb

Koeficient k_{PD} zohľadňuje skutočnú predajnosť strojov na trhu

Koeficient k_{PL} nemá vplyv na hodnotené položky

Koeficient k_{PI} zložky majetku sú kompletné, funkčné, nie je záznam o ich prevádzkovaní a údržbe.

Výpočet všeobecnej hodnoty žeriavov je uvedená v nasledovnej tabuľke:

P.č.	Dátum zarad.	Dátum ohod.	roky	Vstupná cena €	VH €	kod	k _z	VTS %	Ž	ZO %	ZA %	Z %	k _{MO}	TS %	TH €	k _{PT}	k _{PS}	k _{PD}	k _{PL}	k _{PI}	k _P	VŠH bez DPH €	VŠH s 20 % DPH €
1	1.7.86	7.3.24	37,750	76 700,00	76 700,00	10	1,00	100	17	25	75,00	-36,62	1,00	15,85	12 153,57	0,700	1,000	1,100	1,000	0,900	0,693	8 422,50	10 107,00
2	1.7.86	7.3.24	37,750	76 700,00	76 700,00	10	1,00	100	17	25	75,00	-36,62	1,00	15,85	12 153,57	0,700	1,000	1,100	1,000	0,900	0,693	8 422,50	10 107,00
SPOLU:																					16 845,00	20 214,00	

Všeobecná hodnota strojových zariadení:

$$VŠH = 20\,214,00 \text{ €}$$

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku, predstavujúce nehnuteľnosti a strojové zariadenia spoločnosti PLUS JOIN COMPANY s.r.o. so sídlom Moyzesova 8, Bratislava 811 05, IČO: 44 595 000 za účelom speňaženia, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

Rekapitulácia všeobecných hodnôt zložiek majetku:

Zložka majetku	VŠH s 20 % DPH v €
Stavby	983 198,40
Pozemky	253 132,00
Strojové zariadenia	20 214,00
S P O L U :	1 256 544,40

Znalecký úkon vypracovali:

Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

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

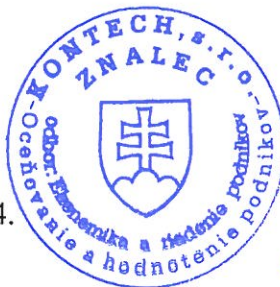
Ing. Jozef Mercell

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku spoločnosti PLUS JOIN COMPANY s.r.o. so sídlom Moyzesova 8, Bratislava 811 05, IČO: 44 595 000 ku dňu 07.03.2024:

1 256 544,40 € na úrovni s 20 % DPH

Slovom: **Jeden milión dvestopäťdesiatšesť tisíc päťstoštyridsaťštyri 40/100 eur**

V Trenčianskych Tepliciach, 14.03.2024.



Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti
a zodpovedná osoba

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1 – Výpis z obchodného registra	30
- Príloha č. 2 – Výpis z LV č. 6886, k. ú. Martin	32
- Príloha č. 3 – Informatívna kópia z mapy, k. ú. Martin	35
- Príloha č. 4 – Orientačná mapa	36
- Príloha č. 5 – Rozhodnutie o užívaní stavby Skladovacia hala zo dňa 29.1.2013	37
- Príloha č. 6 – Náčrt pôdorysu a rezu nehnuteľnosti	39
- Príloha č. 7 – Fotodokumentácia	40

MINISTERSTVO SPRAVODLIVOSTI SLOVENSKEJ REPUBLIKY

**OBCHODNÝ REGISTER**
NA INTERNETE

Slovensky | English

Výpis z Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III

Tento výpis má len informatívny charakter a nie je použiteľný pre právne úkony !

Oddiel: Sro

Vložka číslo: 56439/B

Obchodné meno:	PLUS JOIN COMPANY s.r.o.	(od: 19.02.2011)
Sídlo:	Moyzesova 8 Bratislava 811 05	(od: 27.01.2009)
IČO:	44 595 000	(od: 27.01.2009)
Deň zápisu:	27.01.2009	(od: 27.01.2009)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 27.01.2009)
Predmet podnikania (činnosti):	sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností /realitná činnosť/ správa bytového/nebytového fondu prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom obstarávateľské služby spojené so správou nehnuteľností kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi / maloobchod/ alebo iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/ uskutočňovanie stavieb a ich zmien dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov poradenská činnosť v oblasti stavebníctva prenájom hnutelných vecí čistiace a upratovacie služby sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb sprostredkovateľská činnosť v oblasti stavebníctva činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009)
Spoločníci:	Ing. Miroslav Zlatohlávek Kríková 8697/18 Bratislava - mestská časť Vrakuňa 821 07 	(od: 22.03.2016)
Výška vkladu každého spoločníka:	Ing. Miroslav Zlatohlávek Vklad: 5 000 EUR Splatené: 5 000 EUR	(od: 22.03.2016)
Štatutárny orgán:	konateľ Patrik Karlík Moyzesova 8 Bratislava 811 05 Vznik funkcie: 27.01.2009 	(od: 27.01.2009) (od: 27.01.2009)
Konanie menom spoločnosti:	V mene spoločnosti je oprávnený konať vždy každý konateľ samostatne. Podpisovanie za spoločnosť sa uskutoční tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu pripojí konateľ svoj podpis.	(od: 20.12.2016)

Výška základného imania:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 27.01.2009)
Vyhlásenie konkurzu:	Dátum vyhlásenia konkurzu: 10. 7. 2020 Uznesením Okresného súdu Bratislava I zo dňa 01.07.2020, č. k. 27K/3/2019-92, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 10.07.2020 súd vyhlásil konkurz na majetok dlužníka: PLUS JOIN COMPANY s. r. o. , so sídlom Moyzesova 8, 811 05 Bratislava, IČO: 44 595 000.	(od: 05.11.2022)
Správca konkurznej podstaty:	Profesionálna správcovská kancelária, k.s. Blagoevova 9 Bratislava - mestská časť Petržalka 851 04 Vznik funkcie: 02.07.2022	(od: 05.11.2022)
Ďalšie právne skutočnosti:	Obchodná spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 9.1.2009 v zmysle §§ 105 - 153 Zák. č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 14.10.2010. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 08.02.2011. Zmena obchodného mena z REALITY SERVICE Slovakia s. r. o. na PLUS JOIN COMPANY s.r.o. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 07.06.2012. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 01.10.2015 Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 04.03.2016. Rozhodnutie jediného spoločníka zo dňa 13.12.2016.	(od: 27.01.2009) (od: 19.10.2010) (od: 19.02.2011) (od: 17.08.2012) (od: 21.10.2015) (od: 22.03.2016) (od: 20.12.2016)
Dátum aktualizácie údajov:	13.03.2024	
Dátum výpisu:	14.03.2024	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	:	506	Martin	Dátum vyhotovenia	:	6.3.2024
Obec	:	512036	Martin	Čas vyhotovenia	:	19:42:57
Katastrálne územie	:	836168	Martin	Údaje platné k	:	5.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6886

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3400/19	8368	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 10961 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3400/19							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10961	3400/19	20	Skladovacia hala		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	PLUS JOIN COMPANY s.r.o., Moyzesova 8, Bratislava, PSČ 81105, Slovensko, IČO: 44595000	1/1
	Plomba vyznačená na základe Z-4669/2019 (Listina o zániku záložného práva ...)	
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, č.v 5469/2010 vklad zo dňa 23.12.2010, vz 2990/2010 Rozhodnutie SÚ-20849/2013-Ga zo dňa 5.5.2013 o určení súpisného čísla-č.Z 1103/2013-vz 1283/13	
	Iné údaje	
	Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu peši aj osobným a nákladným motorovým vozidlom cez pozemok parc.č.3400/163 v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.124/2004 za účelom zabezpečenie prístupu, príchodu a príjazdu na pozemky parc.č.3400/2, 3400/19 a k objektu -novej hale postavenej na pozemku parc.č.3400/19 v prospech KOVOD RECYCLING, s.r.o., Robotnícka 10, 97401, Banská Bystrica, Ičo:36052558 ako i v prospech ďalších možných vlastníkov pozemkov parc.č.3400/2, 3400/19 a haly na pozemku parc.č.3400/19 - č.V 3905/04-vz84/05;-V 999/07-620/07-V 2227/09 zo dňa 16.6.2009-/LV 6207/-vz 1143/09, č.V 5469/2010 Kolaudačné rozhodnutie Č.j.SÚ-16844/2013-Ga-vz 1283/13 Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu pešo a prejazdu dopravnými prostriedkami a inými vozidlami (motorovými,nemotorovými mechanizmami a pod.) v celom rozsahu k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č.3400/191,3400/483, v prospech nehnuteľností: pozemok registra C KN parc.č.3400/19,Stavba Skladovacia hala so súp.č.10961 na pozemku registra C KN s parc.č.3400/19 - zmluva o zriadení vecného bremena č.V-4826/2021,vklad zo dňa 07.02.2022-vz 342/2022	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemok parc.č.C KN 3400/19,rozostavaná stavba na parc.č.C KN 3400/19,záložný veriteľ:Recyklačný fond,IČO 360 620 90,Nobelova 18,Bratislava-č.V 2633/2009-vol'ný predaj zálohov-č.P 134/11-vz 519/11	-
	Oznámenie o opakovanej dražbe č.2013/01, dražobníkom: 1. dražobná, s.r.o., Staré Záhrady 3, 821 05 Bratislava, IČO: 35 855 694, konanej dňa: 16.04.2014 o 10:00 hod., miesto dražby: Staré Záhrady 3, 821 05 Bratislava, na poz.reg.C KN 3400/19 a stavbu súp.číslo 10961 s poz.reg.C KN 3400/19, č.P 135/2014 vz 551/14; č.P 222/14 vz 828/14 - oznámenie o výsledku opakovanej dražby - neúspešná;	-

Správca

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

Nájomca

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

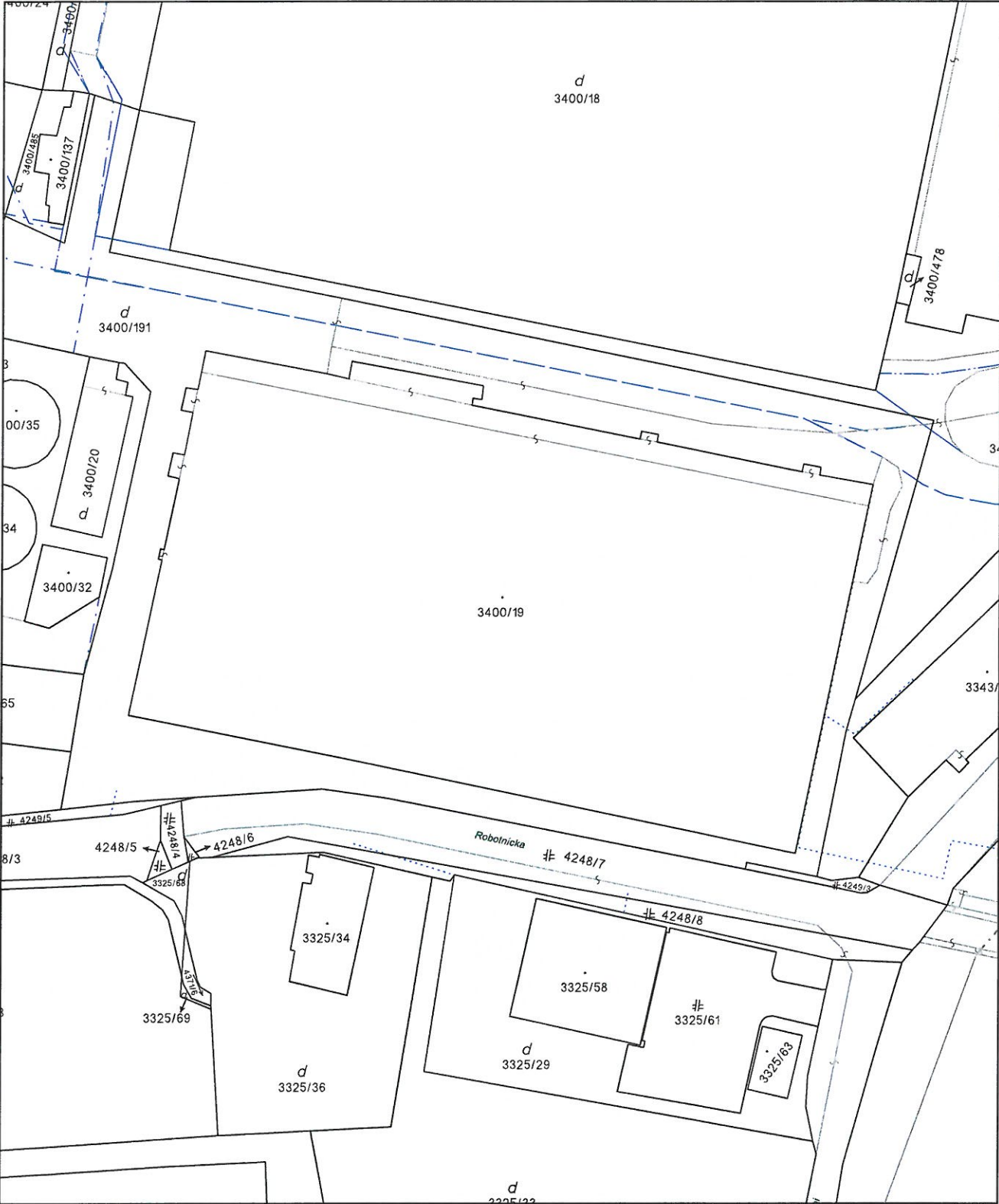
Iná oprávnená osoba

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

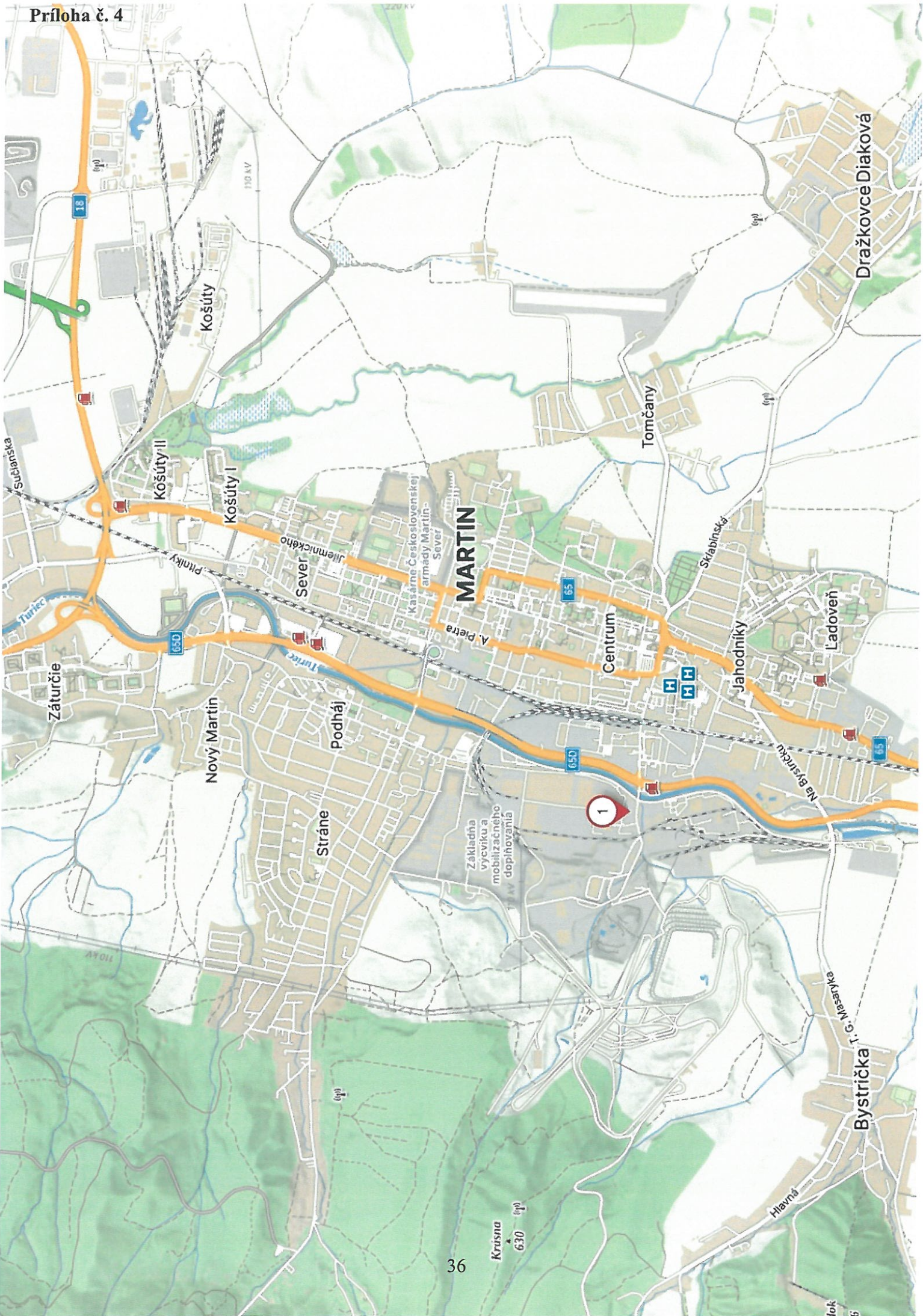
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemok parc.č.3400/19 a rozostavanú stavbu na parc.č.3400/19 v prospech záložného veriteľa: Recyklačný fond, Nobelova 18, 831 02 Bratislava, IČO:36062090 podľa - V 2633/2009 zo dňa 16.7.09 - vz.1348/09, č.V 5469/2010 vz 2990/2010 - zmena záložného veriteľa na:Environmentálny fond,Martinská 49,820 15 Bratislava-Ružinov,IČO:30796491 - č.Z 4711/2017-vz 293/18
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie Č.j.REP 44350/2021 o zriadení záložného práva pod.č.010772/2021 na pozemok registra C KN 3400/19,stavba-skladovacia hala so súp.č.10961 na pozemku reg.C KN 3400/19 v prospech Mesta Martin,Nám.S.H.Vajanského 1,036 49 Martin,IČO:00316792-č.Z 4081/2021-vz 2013/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Martin	Martin	Martin
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3400/19 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 6.3.2024 19:43:27		Bez autorizácie	
Údaje platné k 5.3.2024 18:00:00			



MARTIN

Transparentné mesto

Mesto Martin



V Martine, dňa 29.01.2013
Č.j.: SÚ-16844/2013 - Ga
Ev.č.: 8/2012

U: 2013
TS 1

ROZHODNUTIE

Rozhodnutie nadobudlo

právoplatnosť dňa 22.1.2013

PLUS JOIN COMPANY s.r.o., Moyzesova 8, 811 05 Bratislava, IČO 44 595 000, podala dňa 09.07.2012 žiadosť o povolenie zmeny stavby „Rekonštrukcia sivej zliatiny“ na „Skladovacu halu“ na pozemku parc. č. KN-C 3400/19 v katastrálnom území Martin pred jej dokončením, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie MNV, ÚPA pod Č.j. ÚPA 738/80/Ing.Ko dňa 19.05.1980.

Mesto Martin ako príslušný stavebný úrad I. stupňa podľa ustanovenia § 117 ods.1 zákop, ako príslušný správny orgán podľa § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov prerokoval žiadosť stavebníka podľa § 78 ods. 2 stavebného zákona v rozsahu, v akom sa zmena dotýka práv, právom chránených záujmov alebo účastníkov stavebného konania, ako aj záujmov chránených dotknutými orgánmi v kolaudačnom konaní. V súlade s ustanovením § 78 odst. 2 stavebného zákona stavebný úrad spojil s kolaudačným konaním aj konanie o zmene stavby pred dokončením. Po konaní, vykonanom primerane podľa § 58 až 66 a podľa § 76 až 81 stavebného zákona a na základe výsledku miestneho šetrenia kolaudačného konania

p o v o ľ u j e

zmenu stavby „Rekonštrukcia sivej zliatiny“ na pozemku parc. č. KN-C 3400/19 v katastrálnom území Martin pred dokončením v tomto rozsahu:

povoľuje sa zmena stavby na „Skladovacu halu“.

a zároveň sa podľa §-u 82 ods.1 citovaného zákona

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby „Skladovacia hala“ na pozemku parc. č. KN-C 3400/19 v katastrálnom území Martin.

Stavba obsahuje:

- Trojlod'ovú halu s plochou strechou s troma vjazdami pre nákladné automobily a so vststkami, v ktorých sú priestory šatní, resp. kancelárie, prístupné z vnútra dispozície.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené žiadne nedostatky.

**EIPA**

Certifikát EÚ za najlepšiu prax v kategórii:
Otváranie verejného sektoru prostredníctvom
spolupráce na jeho riadení

**UNITED NATIONS**

Prestížne ocenenie OSN
1. miesto v kategórii:
Prevenčia a boj proti korupcii

Mesto Martin, Nám.S.H.Vajanského 1, 036 01, Martin
tel. +421 43 4204 175, fax +421 43 4132 483
IČO: 00316792

www.martin.sk
www.transparentnemesto.sk
e-mail primator@martin.sk

Pre užívanie stavby určuje stavebný úrad v zmysle § 82 ods.2 stavebného zákona tieto podmienky:

1. Stavba bude udržiavaná vo vyhovujúcom stavebno-technickom stave podľa platných prevádzkových pravidiel, bezpečnostných predpisov a noriem STN.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Námietky neboli vznesené.

O d ť v o d n e n i e :

PLUS JOIN COMPANY s.r.o., Moyzešova 8, 811 05 Bratislava, IČO 44 595 000, podala dňa 09.07.2012 žiadosť o povolenie zmeny stavby „Rekonštrukcia sivej zliatiny“ na „Skladovaciu halu“ na pozemku parc. č. KN-C 3400/19 v katastrálnom území Martin pred jej dokončením, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie MNV, ÚPA pod Č.j. ÚPA 738/80/Ing.Ko dňa 19.05.1980. Stavebné povolenie vydané na stavbu „Rekonštrukcia sivej zliatiny“ bolo na liste vlastníctva zapísané ako rozostavená stavba. Z uvedeného dôvodu stavebník požiadal o zmenu stavby na „Skladovaciu halu“

Stavebný úrad oznámil dňa 20.08.2012 známym účastníkom konania a dotknutým orgánom začatie konania v zmysle § 78 ods. 2 stavebného zákona a na prerokovanie žiadosti nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 11.09.2012. Stavebný úrad v súlade s § 78 ods. 2 stavebného zákona oznámením o začatí stavebného konania určil, že účastníci konania môžu svoje námietky a pripomienky uplatniť najneskôr do uvedeného termínu a pri ústnom pojednávaní, inak k nim nebude prihliadnuté. V tej istej lehote mali oznámiť stanoviská dotknuté orgány.

Na pojednávaní spojenom s miestnym šetrením dotknuté orgány na základe predložených dokladov vyžiadali, aby stavebník vypracoval projektovú dokumentáciu podľa stavebného poriadku a túto predložil všetkým dotknutým orgánom na vyjadrenie. Stavebný úrad v súlade s § 81 ods. 3 stavebného zákona na základe pojednávania dňa 17.09.2012 konanie prerušil a stanovil lehotu 60 dní odo dňa prevzatia výzvy na doplnenie podkladov pre riadne posúdenie stavby.

Po doplnení požadovaných dokladov stavebný úrad konštatuje, že stavba je postavená podľa projektovej dokumentácie, overenej stavebným úradom v tomto kolaudačnom konaní spojenom s konaním o zmene stavby pred dokončením a že povolenie zmien stavby pred dokončením a jej užívanie na určený účel nie je v rozpore so záujmami spoločnosti. Neboli zistené závary, ktoré by ohrozovali zdravie a bezpečnosť osôb a riadne užívanie stavby na uvedený účel. Stavba je k dnešnému dňu spôsobilá užívania. Stavebný úrad návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia spojeného so zmenou stavby pred jej dokončením vyhovie a povoľuje užívanie stavby. K stavbe sa kladne vyjadrili: ObÚ ŽP v Martine, OR HaZZ v Martine a RUVZ v Martine.

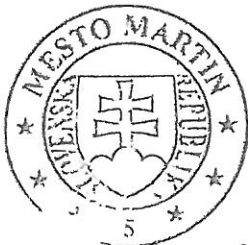
Správny poplatok bol zaplatený v hotovosti v pokladni MsÚ Martin dňa 09.07.2012 v celkovej výške 33,00 EUR.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v zmysle § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mesto Martin.

Podané odvolanie má podľa § 55 ods.1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov odkladný účinok.

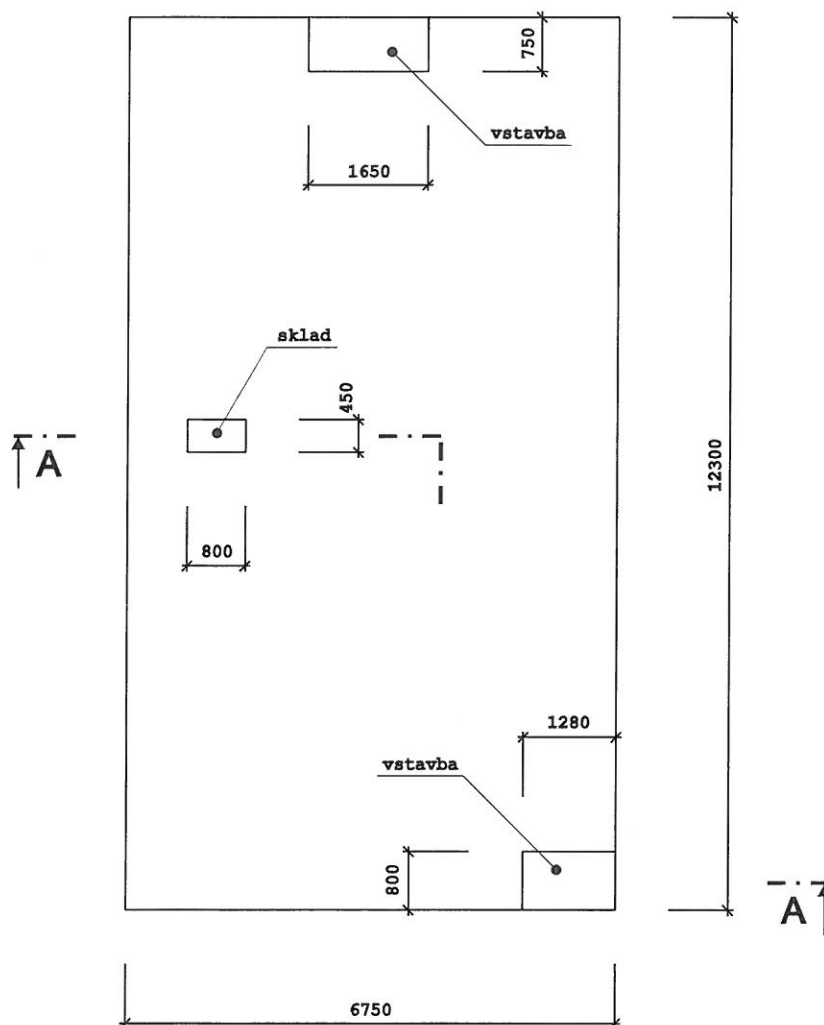
Po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku v správnom konaní je možno podať návrh na preskúmanie tohto rozhodnutia súdom.



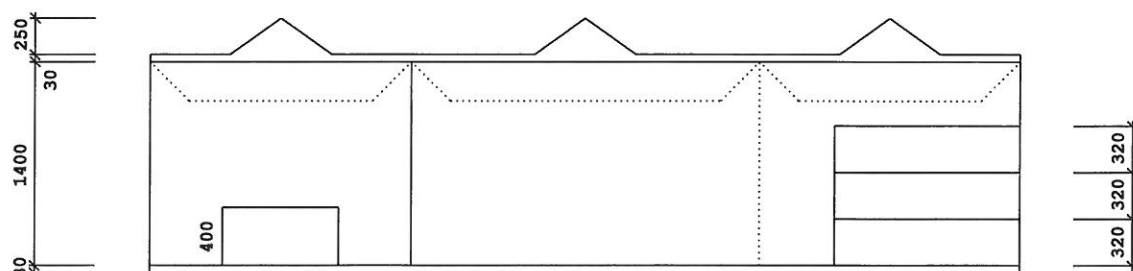
Mgr. art. Andrej Hrnčiar
primátor mesta

Skladovacia hala súp.č.10961
 Kat. územie: Martin
 Parc.č. KN-C 3400/19
 Obec: Martin
 Kótované v cm

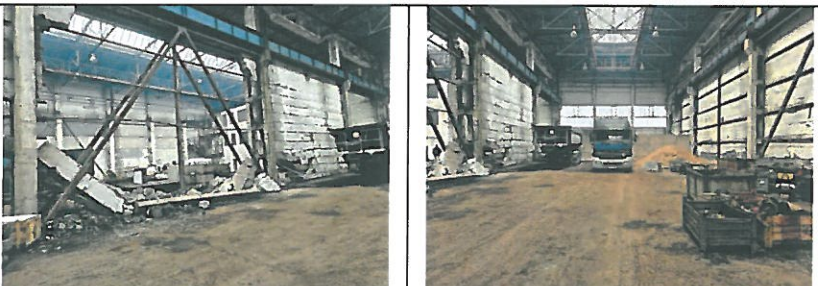
Pôdorys stavby



Rez A - A



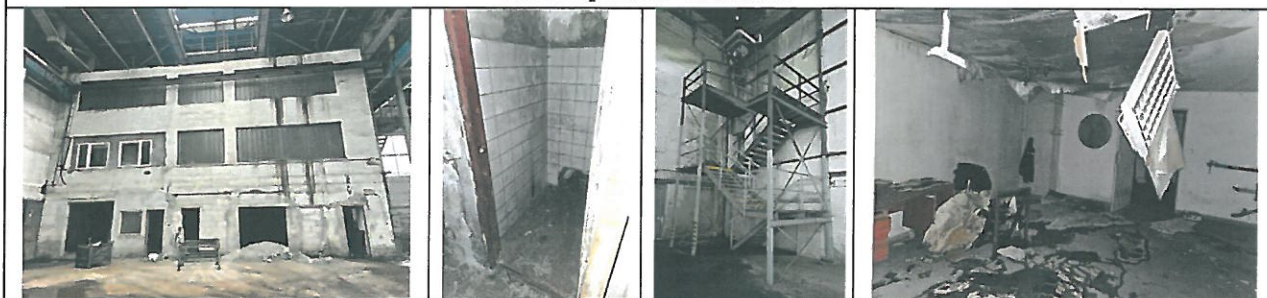
FOTODOKUMENTÁCIA

Skladovacia hala súp.č.10961 na pozemku parc.č. KN-C 3400/19 k.ú. Martin obec Martin okres Martin	
Predný čelný pohľad na stavbu	
	
Bočný uličný pohľad na stavbu Zadné bočné pohľady na stavbu	
	
Priestor južnej a strednej lode stavby	
	
Priestor južnej a strednej lode stavby	
	
Priestor severnej lode s mostovými žeriavmi a vstavbou skladu	

FOTODOKUMENTÁCIA



Juhozápadná vstavba



Východná vstavba

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetví Oceňovanie a hodnotenie podnikov, pod evidenčným číslom 900145.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 4/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti
zodpovedná osoba