

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pos Sadom 770/39,
010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D400125 zo dňa 7.3.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 51/2025

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, Žilinská cesta, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ČR, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 46 (19)

Počet vyhotovení: 4 +1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, Žilinská cesta.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ČR, IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):31.3.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.4.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Záznam z inventúry majetku Cementárne Lietavská Lúčka, a.s. zo dňa 19.8.2003 pre určenie veku stavby
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží a priečneho rezu budovy
- Znalecký posudok č. 189/2022 Ing. Kataríny Brezániovej z 13.6.2022

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.2950 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.48 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez portál
- Zameranie skutkového stavu
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Prieskum trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami (ponuky predajov a prenájmov z realitných portálov)
- Územnoplánovacie informácie ÚPN Lietavská Lúčka
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR 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
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. 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.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov 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

- M – počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrťroku 2024 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

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

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

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{\text{SH}} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€],$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota 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: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania

- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

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 v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Bol vykonaný aj výpočet kombinovanou metódou, avšak vzhľadom na súčasný technický stav objektu výsledky dosiahnuté kombinovanou metódou nezodpovedajú trhovej hodnote daného objektu, ktorý je morálne zastaralý, má vybúranú prevažnú časť vnútorných priečok a takmer všetky prvky krátkodobej životnosti, pôvodné časti sú nadmerne opotrebené vplyvom dlhodobu zanedbanej údržby a sa nachádza v rámci výrobného areálu cementárne. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrt'rok 2024- 3,831.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená minimálna ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy).

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

- Výpis z listu vlastníctva č.2950 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, vytvorený cez katastrálny portál:

Parcelný registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcel: 2
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehmuteľnosti	Spoločná nehmuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
613/1	2225	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-7614/2024 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
613/5	725	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-7614/2024 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	613/5	20	SOC.BUDOVA		1
Plomba vyznačená na základe V-7614/2024 (Kúpna zmluva)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
-------------------	--	----------------------------

1	LUMA-SK, spol.s.r.o, Dolná Tižina 221, Dolná Tižina, PSČ 013 04, SR, IČO: 36428001	1/1
	Plomba vyznačená na základe V-7614/2024 (Kúpna zmluva)	
	Titul nadobudnutia: V 5036/2023 - Kúpna zmluva so zriadením vecného bremena, vklad povolený dňa 20.09.2023 - 408/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 963/2024 - Uznesenie o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia Sp. zn.2753/OB/141124, zakazuje sa žalovanému, aby nescudzoval, nezaťažoval a nanakladal s nehnuteľnosťami zapísanými na LV 2950 a to parcela CKN č.613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225m2, parcela č.613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m2, Stavba Soc. budova na parcele 613/5 a to až do splnenia povinnosti žalovaného zaplatením uplatnených nárokov, max. do 90dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej - 387/24	-
	P 995/2024 - Upovedomenie o začatí exekúcie č.120EX449/24 so zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora Judr. Jaromír Pavlík so sídlom Nám. A.Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného JP2M Group, s.r.o Kotrčiná Lúčka 43/43, Kotrčiná Lúčka, IČO 53621352 na nehnuteľnosti : parcela CKN 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m2, parcela CKN 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225m2, Stavba Soc. budova postavená na CKN parcele č.613/5 - 396/24	-
	P 23/2025 - Oznámenie o výkone záložného práva predajom Nehnuteľnosti Bankou , Slovenská sporiteľňa, Tomášikova48,832 37 Bratislav, IČO : 00151653na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákone č.527/2022Z.z.o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona č.323/1992Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení - 5/25	-
	P 93/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie č.120EX38/25so zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora Judr. Jaromír Pavlík so sídlom Nám. A.Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného SERVIS LIPTOV,s.r.o , IČO 56159064 na nehnuteľnosti : parcela CKN 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m2, parcela CKN 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225m2, Stavba Soc. budova postavená na CKN parcele č.613/5 - 38/25	-
	P 141/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie č.120EX79/25 so zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora Judr. Jaromír Pavlík so sídlom Nám. A.Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného TT-CAR Nitra,s.r.o Bratislavská 19, Nitra, IČO :50766929 na nehnuteľnosti : parcela CKN 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m2, parcela CKN 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225m2, Stavba Soc. budova postavená na CKN parcele č.613/5 - 55/25	-
	P 142/2025 - Upovedomenie o začatí exekúcie č.120EX87/25so zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora Judr. Jaromír Pavlík so sídlom Nám. A.Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného ZISTAMONT,s.r.o , IČO 56159064 na nehnuteľnosti : parcela CKN 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m2, parcela CKN 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225m2, Stavba Soc. budova postavená na CKN parcele č.613/5 - 56/25	-

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, spočívajúceho v povinnosti strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 48234494-8/2023, úradne overený Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod č. G1-830/2023, umiestnenie železničnej koľajnice/vlečky, prevádzkovanie železničnej koľajnice/vlečky, údržbu, opravu, úpravu, rekonštrukciu, modernizáciu a stavebné úpravy na odstránenie železničnej koľajnice/vlečky a za týmto účelom vstup a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, a to cez nehnuteľnosť: pozemok registra CKN parcelné číslo 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225 m ² v prospech každoobého vlastníka inžinierskej stavby železničnej koľajnice/vlečky - V 5036/2023 - 408/23
Vlastník poradové číslo 1	V 7465/2023 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na základe zmluvy č.482/CC/16 na nehnuteľnosti: Pozemok registra CKN parcelné číslo 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225 m ² , Pozemok registra CKN parcelné číslo 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m ² , Stavba Soc. budova bez súpisného čísla na pozemku registra CKN s parcelným číslom 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m ² , vklad povolený dňa 20.10.2023 - 427/23
Vlastník poradové číslo 1	Z 20/2025 - Exekučný príkaz č.120EX449/24 so zriadením exekučného záložného práva od súdneho exekútora Judr. Jaromír Pavlík so sídlom Nám. A.Hlinku 54, 034 01 Ružomberok v prospech oprávneného JP2M Group, s.r.o Kotrčiná Lúčka 43/43, Kotrčiná Lúčka, IČO 53621352 na nehnuteľnosti : parcela CKN 613/5, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 725 m ² , parcela CKN 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225m ² , Stavba Soc. budova postavená na CKN parcele č.613/5 - 8/25

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.3.2025
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 31.3.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 31.3.2025

d) Technická dokumentácia:

Predložená bola čiastočná projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží, rezu. Pôvodný objekt bol podľa predloženého dokladu - inventárna a technická karta budov daný do užívania v roku 1971. Podľa predloženého znaleckého posudku 189/2022 Ing. Brezániovej (popisy a fotodokumentácia) možno konštatovať, že objekt bol dlhodobo neužívaný, bez údržby, čo malo za následok jeho značnú degradáciu a poškodenie takmer všetkých prvkov krátkodobej a niektorých prvkov dlhodobej životnosti, čo vylučovalo jeho akékoľvek užívanie. V čase vypracovania tohto znaleckého posudku bola na objekte začatá rekonštrukcia, v štádiu vybúrania takmer všetkých prvkov krátkodobej životnosti a takmer všetkých deliacich priečok v administratívnej časti, čiastočne v kuchyni s jedálňou. Znalcovi neboli predložené žiadne doklady pre danú rekonštrukcie ani predpokladaný zámer rekonštrukcie. Preto bolo ohodnotenie vykonané podľa právneho a skutkového stavu v čase ohodnotenia. Pre Sklad na parc. KN č.613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka neboli predložené žiadne doklady, v čase ohodnotenia nebol dokončený, skutkový stav bol zistený a zameraný na miestnom šetrení dňa 31.3.2025.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotená stavba - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka a pozemky parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka sú evidované na liste vlastníctva č. 2950 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka a sú zakreslené v snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutkovým stavom. Budova je evidovaná ako sociálna budova, druh stavby 20 - Iná budova. Pozemky parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka sú evidované ako druhu pozemku zastavaná plocha a nádvorie, čo je v súlade s ich skutočným využitím. Na časti pozemku parc. KN č. 613/1 - pozdĺž objektov je vybudovaná železničná vlečka, pre ktorú je na predmetnom pozemku evidované vecné bremeno:

Vlastník poradové číslo 1	Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, spočívajúceho v povinnosti strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 48234494-8/2023, úradne overený Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod č. G1-830/2023, umiestnenie železničnej koľajnice/vlečky, prevádzkovanie železničnej koľajnice/vlečky, údržbu, opravu, úpravu, rekonštrukciu, modernizáciu a stavebné úpravy na odstránenie železničnej koľajnice/vlečky a za týmto účelom vstup a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, a to cez nehnuteľnosť: pozemok registra CKN parcelné číslo 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225 m ² v prospech každoobého vlastníka inžinierskej stavby železničnej koľajnice/vlečky - V 5036/2023 - 408/23
---------------------------	---

Prístup k nehnuteľnostiam je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom z komunikácie Žilinskej cesty, cez vrátnicu s rampou. Prístupový pozemok parc. KN č. 1062/1 je evidovaný na LV č. 48 k.ú. Lietavská Lúčka, vo vlastníctve Cementáreň Lietavská Lúčka a.s., ŽILINSKÁ CESTA 49/25, LIETAVSKÁ LÚČKA, PSČ 013 11, SR, IČO: 31561837. Znalcovi neboli predložené žiadne právne doklady zabezpečujúce prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam.

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

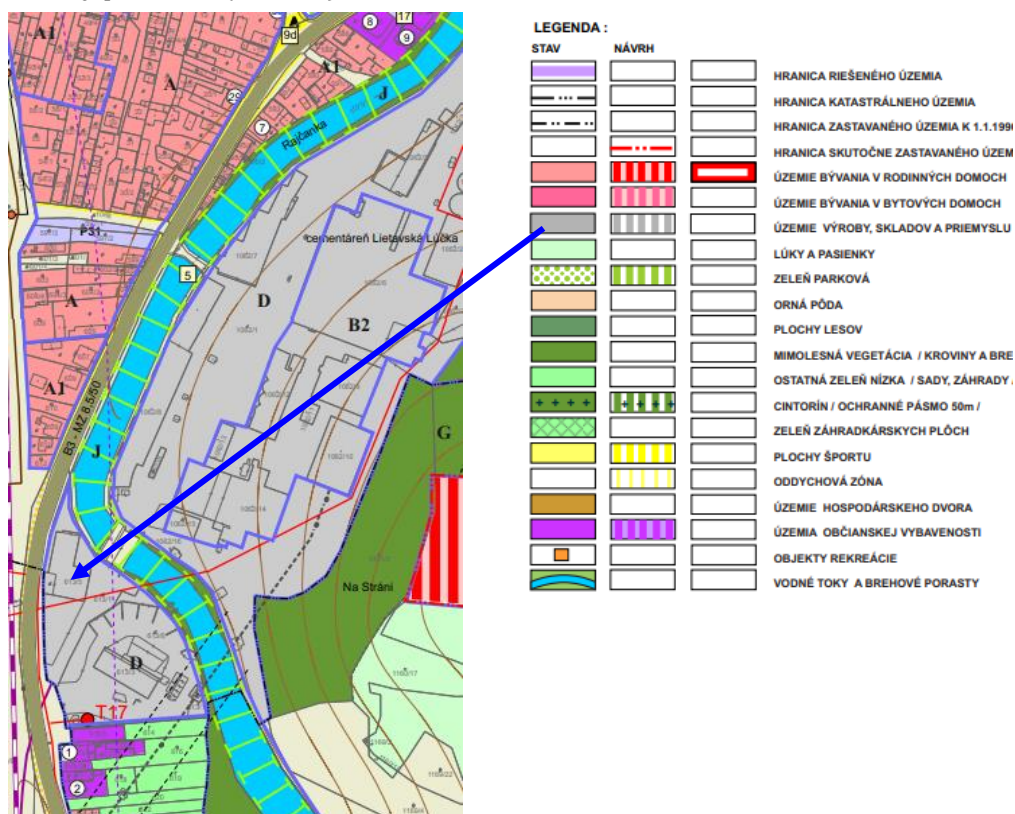
- Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka
- Sklad na parc. KN č.613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka
- Príslušenstvo na parc. KN č.613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka
- Pozemky parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Prípadné vedenia inžinierskych sietí, ktoré neboli v teréne identifikované, ani špecifikované zadávateľom znaleckého posudku..

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Doteraz platný územný plán pre obec Lietavská Lúčka predstavuje Územný plán sídelného útvaru Žilina vypracovaný v r. 1978 Stavoprojektom Žilina (Ing. arch. Antonín Stuchl), súčasťou ktorého bolo aj katastrálne územie Lietavská Lúčka, schválený uznesením vlády SSR č. 352/78 zo dňa 29.11.1978. Zo schváleného ÚPN – SÚ Žilina ako aj Urbanistickej štúdie sídelného útvaru Lietavská Lúčka (1996) je možné v novom Územnom pláne obce (ÚPN – O) Lietavská Lúčka využiť len veľmi malé množstvo jeho parciálnych častí. Neumožňoval po svojom návrhovom období (1993) realizáciu nových zámerov obce, nemohol sledovať spoločenské zmeny a návrhy vyplývajúce z územného plánu vyššieho stupňa – Územného plánu veľkého územného celku Žilinského kraja (ÚPN – VÚC ŽK), ani záväzky z environmentálneho hľadiska reprezentované dokumentom Aktualizácia (implementácia územných systémov ekologickej stability ÚSES) RÚSES okresov Žilina, Bytča a Kysucké Nové Mesto. V obci Lietavská Lúčka neboli vypracované žiadne aktualizácie ÚPN – SÚ Žilina, ktoré by mohli čiastočne túto situáciu riešiť formou vypracovania zmien a doplnkov k tomuto dokumentu. V rámci návrhu územného plánu je dotknutá lokalita funkčne vymedzená ako plochy výroby, skladov a priemyslu, VZN o jeho schválení nebolo zistené.

Územný plán obce (ÚPN – O) Lietavská Lúčka:



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina

Predmetom ohodnotenia je stavba - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina. Objekt je samostatne stojaci, osadený na rovinatom teréne na ulici Žilinská cesta, v obci Lietavská Lúčka. Je situovaný v priemyselnej oblasti obce, v zástavbe priemyselných a prevádzkových objektov postavených v rámci areálu bývalej cementárne Lietavská Lúčka, v minulosti užívaných ako uzavretý areál na výrobu cementu. V súčasnosti sú objekty v rámci areálu vo vlastníctve rôznych subjektov. Prístup k objektu je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom z komunikácie Žilinskej cesty, cez vrátnicu s rampou. Prístupový pozemok parc. KN č. 1062/1 je evidovaný na LV č. 48 k.ú. Lietavská Lúčka, vo vlastníctve Cementáreň Lietavská Lúčka a.s.

Objekt bol podľa predloženého dokladu - inventárna a technická karta budov daný do užívania v roku 1971. Na základe technického stavu zisteného obhliadkou dňa 31.3.2025 aj podľa predložených dokladov - znaleckého posudku 189/2022 Ing. Brezániovej (popisy a fotodokumentácia) možno konštatovať, že objekt bol dlhodobo neužívaný, bez údržby, čo malo za následok jeho značnú degradáciu a poškodenie takmer všetkých prvkov krátkodobej a niektorých prvkov dlhodobej životnosti, čo vylučovalo jeho akékoľvek užívanie. V čase vypracovania tohto znaleckého posudku bola na objekte začatá rekonštrukcia, v štádiu vybúrania takmer všetkých prvkov krátkodobej životnosti a takmer všetkých deliacich priečok v administratívnej časti, čiastočne v kuchyni s jedálňou.

POPIS STAVBY- Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina je osadená na rovinatom teréne na ulici Žilinská cesta v obci Lietavská Lúčka. Je situovaná v priemyselnej oblasti obce, v zástavbe priemyselných a prevádzkových objektov postavených v rámci areálu bývalej cementárne Lietavská Lúčka, v minulosti užívaných ako uzavretý areál na výrobu cementu. V súčasnosti sú objekty v rámci areálu vo vlastníctve rôznych subjektov. Prístup k objektu je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom cez vrátnicu s rampou. V rámci areálu je možnosť napojenia na vnútroareálové rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a káblovej NN siete - v čase obhliadky stavba sociálnej budovy nemala funkčné predmetné napojená na rozvody verejných sietí.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE PRED REKONŠTRUKCIOU (podľa pôvodnej projektovej dokumentácie) :

Objekt je samostatne stojaci, bez podpivničenia, pozostáva zo sociálno administratívnej časti, ktorá má 4 nadzemné podlažia a z jednopodlažnej časti - pôvodne závodná kuchyňa a jedáleň. V rámci objektu sa nachádza sauna, bazén a odpočívareň, administratívne priestory sú členené na kancelárie, spoločné chodby a hygienické zázemie (WC, sprchy, šatne). Jednotlivé podlažia sú komunikačne prepojené v rámci komunikačného jadra budovy, kde sa nachádza dvojramenné schodisko a 2 osobné výťahy. Objekt má dva vstupy : južný vstup priamo do vstupnej haly a vstup zo severnej strany (z areálu cementárne). Zo západnej strany nadväzuje na stavbu sociálnej budovy technická miestnosť zložená z kotolne a skladu (prístavba z roku 2000).

STAVEBNOTECHNICKÝ POPIS STAVBY PRED REKONŠTRUKCIOU (prevzaté zo ZP č. 189/2022 Ing. Brezániovej):

Základy - založené pomocou hlbinného systému pilót a základových pásov vrátane vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Tieto pilóty podopierajú hlavice, na ktorých sú kotvené železobetónové stĺpy monolitického skeletu.

Zvislé nosné konštrukcie - železobetónový skelet s pozdĺžnymi prievlakmi. Obvodové výplňové murivo je z tehál, plných pálených. Stravovacia časť je murovaná tradičným spôsobom z tehál plných pálených - riešená ako pozdĺžny dvojtrakt. Vnútorne nosne a deliace konštrukcie sú murované z priečkových tvárnic (zvislé nosné aj nenosné konštrukcie najmä v stravovacej časti a v administratívnej časti v úrovni 4. NP sú poškodené z dôvodu prenikania vlhkosti z vonkajšieho prostredia - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vodorovné konštrukcie - železobetónové monolitické prievlaky, stropné prefabrikované dosky.

Železobetónové monolitické schodiská. Povrchy sú z PVC, zábradlia z ocele s dreveným madlom (stropné konštrukcie najmä v stravovacej časti a v administratívnej časti v úrovni 4. NP sú poškodené z dôvodu prenikania vlhkosti z vonkajšieho prostredia - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Strecha - je plochá, nepochôdzna. Nosnou konštrukciou plochej strechy sú železobetónové prefabrikované stropné panely - doskové prefabrikáty obdĺžnikového pôdorysu vyhotovené z predom predpätého betónu

vyľahčené pozdĺžnymi dutinami kruhového prierezu. Strešná krytina z ťažkých natavovaných asfaltových pásov (pri obhliadke priamo na mieste zistené poškodenie strešnej krytiny a strešnej konštrukcie z dôvodu prenikania vlhkosti z vonkajšieho prostredia - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Klampiarske konštrukcie - všetky klampiarske konštrukcie na streche a exteriérové parapety na oknách sú vyhotovené z pozinkovaného plechu (pri obhliadke priamo na mieste zistené skorodované klampiarske konštrukcie z dôvodu zanedbanej údržby - zohľadnené percentuálne vo výpočte). Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné povrchy sú omietnuté hladkou omietkou, v hygienických zariadeniach sú vyhotovené keramické obklady v prevažnej časti stien, keramický obklad bazénu (vnútorné povrchové úpravy stien a stropov najmä v stravovacej časti a v administratívnej časti v úrovni 4. NP sú poškodené z dôvodu prenikania vlhkosti z vonkajšieho prostredia - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Úpravy vonkajších povrchov - škrabaný brizolit (pri obhliadke zistené čiastočné poškodenie vonkajšej úpravy fasády - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vnútorné keramické obklady - v hygienických zariadeniach sú vyhotovené keramické obklady v prevažnej časti stien, keramický obklad bazénu (pri obhliadke priamo na mieste zistené čiastočné poškodenie keramických obkladov z dôvodu zanedbania údržby a zastarania - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Dvere - vnútorné dvere sú hladké plné alebo čiastočne zasklené v kovovej zárubni. Vstupné dvere do objektu sú drevené rámové so sklenenou výplňou (pri obhliadke priamo na mieste zistené poškodené dverové výplne a rámy z dôvodu vandalizmu a opotrebenia - zohľadnené percentuálne vo výpočte). Okná - v celom objekte drevené zdvojené, v priestore schodiska jednoduché ocelové, v stravovacej časti sklobetón (pri obhliadke priamo na mieste zistené poškodené okenné výplne z dôvodu vandalizmu a opotrebenia - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Povrchy podláh - podlahy sú v objekte vyhotovené s podlahovou vrstvou podľa druhu a účelu miestnosti. V spoločných priestoroch keramické dlažby, v hygienických zázemiach sú podlahy z protišmykovej keramickej dlažby, v administratíve z PVC (pri obhliadke priamo na mieste zistené poškodené podlahové krytiny z dôvodu prenikania vlhkosti do stavby a zanedbania údržby - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vykurovanie - systém vykurovania je teplovodný, dvojručový s núteným obehom. Zdrojom tepla je kotol na spaľovanie zemného plynu umiestnený v kotolni v 1. nadzemnom podlaží objektu. Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr, vykurovacie telesá - ocelové článkové radiátory (v čase obhliadky nebol zistený zdroj ÚK, poškodené vykurovacie telesá a nefunkčné rozvody - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Elektroinštalácia - rozvod svetelný a zásuvkový, hlavný rozvádzač inštalovaný v 1. NP (rozvádzač s poistkami), podružné rozvádzače na jednotlivých podlažiach, bleskozvod podľa normy (v čase obhliadky zistené poškodené a vytrhané káble a nefunkčné rozvody, nepripojené rozvádzače - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Bleskozvod - vyhotovený podľa normy (bleskozvod bez kontroly uzemnenia - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z ocelových rúr, ohrev teplej vody je riešený cez kotol Ú K, resp. zásobníkový ohrievač TÚ V (v čase obhliadky nebol zistený zdroj TÚV, poškodené a nefunkčné rozvody - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej kanalizácie z liatinových rúr (v čase obhliadky obmedzená funkčnosť rozvodov z dôvodu dlhodobej nefunkčnosti - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vnútorný plynovod - vnútorný rozvod prevedený z rúr ocelových bezošvých hladkých - k plynovej kotolni (v čase obhliadky nefunkčný - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Ohrev teplej vody - ohrev teplej vody je riešený cez kotol ÚK, resp. zásobníkový ohrievač TÚV (v čase obhliadky nebol zistený zdroj TÚV - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Výťahy - 2x osobný výťah (v čase obhliadky nefunkčný - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón), rozvody vzduchotechniky (v stravovacej časti - miestnosti kuchyne) (v čase obhliadky zistené poškodené a vytrhané káble a nefunkčné rozvody VZT - zohľadnené percentuálne vo výpočte).

Vnútorné vybavenie:

Na každom podlaží sociálnej budovy sa podľa dispozičného usporiadania priestorov nachádza sociálne zázemie zložené z dámskeho a pánskeho WC, šatní a spíčov, v 1. nadzemnom podlaží je vybudovaný bazén, ktorý bol v minulosti využívaný ako súčasť sauny a následného ochladenia - v čase obhliadky bola prevažná časť zariadení poškodená a zároveň dlhodobo nefunkčná (zohľadnené percentuálne vo výpočte).

V čase vypracovania tohto znaleckého posudku bola na objekte začatá rekonštrukcia, v štádiu vybúrania takmer všetkých prvkov krátkodobej životnosti a takmer všetkých deliacich priečok v administratívnej časti, čiastočne v kuchyni s jedálňou. Znalcovi neboli predložené žiadne doklady pre danú rekonštrukcie

ani predpokladaný zámer rekonštrukcie. Preto bolo ohodnotenie vykonané podľa právneho a skutkového stavu v čase ohodnotenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1971

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(23,37*36,76-9,67*18,26-12,10*3,89)*0,35$	222,40
Vrchná stavba	
$(23,37*36,76-9,67*18,26-12,10*3,89)*3,40+$	2 160,49
$18,50*19,40*3,30+$	1 184,37
$18,50*19,40*3,30+$	1 184,37
$18,50*19,40*3,35+$	1 202,32
$5,0*7,0*2,70$	94,50
Zastrešenie	
$(23,37*36,76-9,67*18,26-12,10*3,89)*0,40$	254,18
Ostatné	
nakladacia rampa pri kuchyni	0,00
$1,1*9,50*1,0$	10,45
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	6 313,08

Prístavba z roku 2000

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$11,78*0,5*(6,08 + 6,87)*0,3$	22,88
Vrchná stavba	
$11,78*0,5*(6,08 + 6,87)*3,0$	228,83
Zastrešenie	
$11,78*0,5*(6,08 + 6,87)*0,4$	30,51
Obstavaný priestor prístavby	282,22

Obstavaný priestor stavby celkom: 6 595,30 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 802 / 30,1260 = 93,01 Eur/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(23,37*36,76-9,67*18,26-12,10*3,89+11,78*0,5*(6,08 + 6,87))$	711,71	Repr.	$((23,37*36,76-9,67*18,26-12,10*3,89)*3,40+11,78*0,5*(6,08 + 6,87)*3,00)/(23,37*36,76-9,67*18,26-12,10*3,89+11,78*0,5*(6,08 + 6,87))$	3,357 1
Nadzemné	2	$18,50*19,40$	358,9	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	3	$18,50*19,40$	358,9	Repr.	3,30	3,3
Nadzemné	4	$18,50*19,40$	358,9	Repr.	3,35	3,35
Nadzemné	5	$5,0*7,0$	35		2,70	2,7

Priemerná zastavaná plocha: $(711,71 + 358,9 + 358,9 + 358,9) / 4 = 447,10 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(711,71 * 3,3571 + 358,9 * 3,3 + 358,9 * 3,3 + 358,9 * 3,35 + 35 * 2,7) / (711,71 + 358,9 + 358,9 + 358,9 + 35) = 3,32 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 447,1) = 0,9737

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,32) = 0,9325

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	0,60	4,80	7,03	10	0,70	14,82
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	24,88	40	9,95	34,97
3	Stropy	9,00	0,80	7,20	10,54	40	4,22	14,82
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,70	4,90	7,17	40	2,87	10,08
5	Krytina strechy	2,00	0,50	1,00	1,46	80	1,17	0,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	1,02	60	0,61	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,50	3,50	5,12	100	5,12	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,64	30	0,79	4,33
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,46	50	0,73	1,71
10	Schody	3,00	0,60	1,80	2,64	50	1,32	3,09
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,20	90	1,98	0,52
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,66	50	1,83	4,29
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	3,07	80	2,46	1,44
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	4,69	100	4,69	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,60	3,60	5,27	100	5,27	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,60	0,60	0,88	0	0,00	2,06
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	2,20	80	1,76	1,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	2,20	50	1,10	2,58
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,40	0,40	0,59	0	0,00	1,38
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,20	0,40	0,59	100	0,59	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	0,50	1,50	2,20	100	2,20	0,00
24	Výťahy	1,00	3,00	3,00	4,39	100	4,39	0,00
25	Ostatné	6,00	0,30	1,80	2,64	80	2,11	1,24
	Ďalšie konštrukcie							
26	vybavenie zriavodnej kuchyne	-	-	1,00	1,46	100	1,46	0,00
	Spolu	100,00		68,30	100,00		57,32	100,00

Poškodenosť stavby:

57,32 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 68,30 / 100 = 0,6830$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,831$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$ $VH = 93,01 \text{ Eur/m}^3 * 3,831 * 0,6830 * 0,9737 * 0,9325 * 1,158 * 0,95$ $VH = 243,0909 \text{ Eur/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka	1971	54	26	80	67,50	32,50
Prístavba	2000	25	26	51	49,02	50,98

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1971		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$243,0909 \text{ Eur/m}^3 * 6313,08 \text{ m}^3$	1 534 652,30
Poškodenosť	-57,32 % z 1 534 652,30	-879 662,70
Východisková hodnota poškodenej stavby		654 989,60
Technická hodnota	32,50 % z 654 989,60 Eur	212 871,62
Prístavba z roku 2000		
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$243,0909 \text{ Eur/m}^3 * 282,22 \text{ m}^3$	68 605,11
Poškodenosť	-57,32 % z 68 605,11	-39 324,45
Východisková hodnota poškodenej stavby		29 280,66
Technická hodnota	50,98 % z 29 280,66 Eur	14 927,28

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Východisková hodnota poškodenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Pôvodná stavba z roku 1971	1 534 652,30	654 989,60	212 871,62
Prístavba z roku 2000	68 605,11	29 280,66	14 927,28
Spolu	1 603 257,41	684 270,26	227 798,90

2.1.2 Sklad na parc. KN č. 613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina

Predmetom ohodnotenia je sklad situovaný za objektom sociálnej budovy, vybudovaný z betónových základov pod stĺpmi kovovej konštrukcie, západná stena je osadená na existujúcom oplotení areálu cementárne. Zvislé nosné konštrukcie sú vybudované z kovovej stĺpikovej konštrukcie s povrchovou úpravou, s vonkajším opláštením z eloxovaného trapézového plechu s integrovanými lexanovými priehľadnými časťami miesto okien, konštrukcia strechy je z kovových profilov s krytinou z trapézového plechu, podlaha je z monolitického betónu, vstup do objektu je vrátami z kovových profilov, bez výplne, časť opláštenia nie je vybudovaná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$((20,0+4,0)/2*25,0+(9,50+9,0)/2*5,0)*0,1$	34,63
Vrchná stavba	
$((20,0+4,0)/2*25,0+(9,50+9,0)/2*5,0)*4,80$	1 662,00
Zastrešenie	
$((20,0+4,0)/2*25,0+(9,50+9,0)/2*5,0)*0,15$	51,94
Obstavaný priestor stavby celkom	1 748,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ Eur/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(20,0+4,0)/2*25,0+(9,50+9,0)/2*5,0$	346,25	Repr. 4,80		4,8

Priemerná zastavaná plocha: $(346,25) / 1 = 346,25 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(346,25 * 4,8) / (346,25) = 4,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 346,25) = 0,9893$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,8) = 0,7375$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,05	0,65	3,79	100	3,79	4,22
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,25	7,50	43,72	80	34,98	38,93
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,50	3,50	20,41	100	20,41	22,71
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	10,50	100	10,50	11,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,10	0,40	2,33	100	2,33	2,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,20	0,60	3,50	60	2,10	2,34
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	8,75	100	8,75	9,74
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,20	1,20	7,00	100	7,00	7,79
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
	Spolu	100,00		17,15	100,00		89,86	100,00

Rozostavanosť stavby: 89,86 %
 Nedokončenosť stavby: 10,14 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 17,15 / 100 = 0,1715$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$
 $VH = 68,21 \text{ Eur/m}^3 * 3,831 * 0,1715 * 0,9893 * 0,7375 * 1,032 * 0,95$
 $VH = 32,0566 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad na parc. KN č. 613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina	2023	2	28	30	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$32,0566 \text{ Eur/m}^3 * 1748,57 \text{ m}^3$	56 053,21
Nedokončenosť	-10,14 % z 56 053,21	-5 683,80
Východisková hodnota nedokončenej stavby		50 369,41
Technická hodnota	93,33 % z 50 369,41 Eur	47 009,77

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot na parc. K č. 613/1**

Plot na parc. K č. 613/1, pri južnej fasáde budovy, vybudovaný z bet. základov pod stĺpikmi, s výplňou z vlnitého plechu, vráta sú z kovových profilov+vlnitý plech.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových	2,20m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	4,40m ²	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 2,2 m
Pohľadová plocha výplne: $2,2 * 2,0 = 4,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. K č. 613/1	1971	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(2,20\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 4,40\text{m}^2 * 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks}) * 3,831 * 0,95$	1 268,13
Technická hodnota	22,86 % z 1 268,13 Eur	289,89

2.2.2 Spevnené plochy na parc. KN č. 613/1

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,20 \cdot 9,0 + 11,0 \cdot 5,10 + 11,0 \cdot 12,5 = 276,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č. 613/1	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$276,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,831 \cdot 0,95$	8 681,30
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 8 681,30 \text{ Eur}$	4 340,65

2.2.3 Prípojka zemného plynu na parc. KN č. 613/1

Prípojka zemného plynu na parc. KN č. 613/1 vedená po fasáde jedálne, od HUP v oplotení areálu po vstup do kotolne (r.2000).

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.3. Prípojka plynu DN 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $2,0 + 23,0 + 3,0 = 28 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu na parc. KN č. 613/1	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

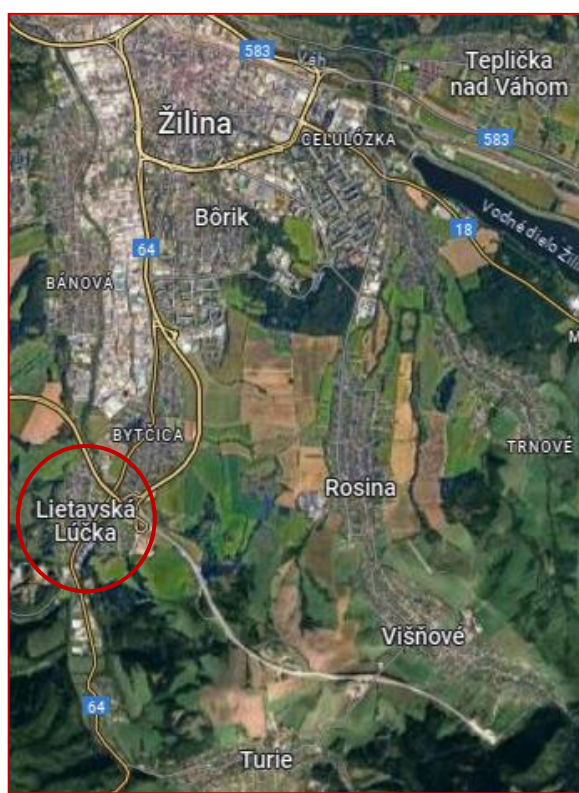
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	28 bm * 17,26 Eur/bm * 3,831 * 0,95	1 758,87
Technická hodnota	50,00 % z 1 758,87 Eur	879,44

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina	684 270,26	227 798,90
Sklad na parc. KN č. 613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina	50 369,41	47 009,77
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	734 639,67	274 808,67
Plot na parc. K č. 613/1	1 268,13	289,89
Spevnené plochy na parc. KN č. 613/1	8 681,30	4 340,65
Prípojka zemného plynu na parc. KN č. 613/1	1 758,87	879,44
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 440,17	5 220,09
Celkom:	746 347,97	280 318,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

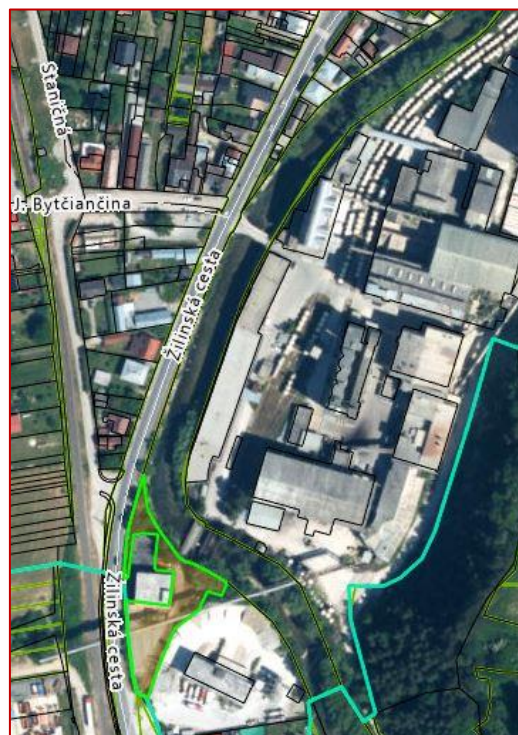
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je stavba - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina. Objekt je samostatne stojaci, osadený na rovinatom teréne na ulici Žilinská cesta, v obci Lietavská Lúčka. Je situovaný v priemyselnej oblasti obce, v zástavbe priemyselných a prevádzkových objektov postavených v rámci areálu bývalej cementárne Lietavská Lúčka, v minulosti užívaných ako uzavretý areál na výrobu cementu. V súčasnosti sú objekty v rámci areálu vo vlastníctve rôznych subjektov. Prístup k objektu je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom z komunikácie Žilinskej cesty, cez vrátnicu s rampou. Prístupový pozemok parc. KN č. 1062/1 je evidovaný na LV č. 48 k.ú. Lietavská Lúčka, vo vlastníctve Cementáreň Lietavská Lúčka a.s., ŽILINSKÁ CESTA 49/25, LIETAVSKÁ LÚČKA, PSČ 013 11, SR, IČO: 31561837. Znalcovi neboli predložené žiadne právne doklady zabezpečujúce prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam. Prístup z predmetného pozemku na hodnotené pozemky je lávkou vybudovanou nad vodným tokom Rajčianka. Podľa informácií zistených priamo pri obhliadke lávka vedená nad potokom nie je staticky stabilná a pre bezpečnú prevádzku je nevyhnutné jej spevnenie a rekonštrukcia.

V rámci areálu je možnosť napojenia na vnútroareálové rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a káblovej NN siete - v čase obhliadky stavba sociálnej budovy nemala funkčné predmetné napojenie na rozvody verejných sietí.

Občianska vybavenosť obce je základná, zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná obchodná sieť a služby, materská škola, základná škola, pošta, športoviská, podnikateľské subjekty. Vzhľadom na veľmi dobré dopravné napojenie na hlavné mestské dopravné ťahy a obchvaty mesta Žilina, centrum mesta



je vzdialené cca 7 km, kde je v rámci mesta Žilina dostupná občianska vybavenosť a pracovné príležitosti zodpovedajúce krajskému mestu. V lokalite je možnosť dopravného spojenia s mestom Žilina medzimestskou autobusovou dopravou a lokálnou železnicou. Miera evidovanej nezamestnanosti je do 5%.

Obec Lietavská Lúčka má 1874 obyvateľov (k 31.12.2023), vzhľadom na svoju dostupnú vzdialenosť do centra mesta Žilina do 10 minút, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovným trhom zodpovedajúcim krajskému mestu je obytým a podnikateľským satelitom mesta Žilina.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt je samostatne stojaci, bez podpivničenia, pozostáva zo sociálno-administratívnej časti, ktorá má 4 nadzemné podlažia a z jednopodlažnej časti - pôvodne závodná kuchyňa a jedáleň. V rámci objektu sa nachádza sauna, bazén a odpočívareň, administratívne priestory sú členené na kancelárie, spoločné chodby a hygienické zázemie (WC, sprchy, šatne). Jednotlivé podlažia sú komunikačné prepojené v rámci komunikačného jadra budovy, kde sa nachádza dvojramenné schodisko a 2 osobné výtahy. Objekt má dva vstupy: južný vstup priamo do vstupnej haly a vstup zo severnej strany (z areálu cementárne). Zo západnej strany nadväzuje na stavbu sociálnej budovy technická miestnosť zložená z kotolne a skladu (prístavba z roku 2000). Objekt bol postavený a aj bývalým vlastníkom využívaný ako sociálno-administratívna budova pre zamestnancov Cementárne Lietavská Lúčka.

Podľa predloženého znaleckého posudku 189/2022 Ing. Brezániovej (popisy a fotodokumentácia) možno konštatovať, že objekt bol dlhodobo neužívaný, bez údržby, čo malo za následok jeho značnú degradáciu a poškodenie takmer všetkých prvkov krátkodobej a niektorých prvkov dlhodobej životnosti, čo vylučovalo jeho akékoľvek užívanie.

V čase vypracovania tohto znaleckého posudku bola na objekte začatá rekonštrukcia, v štádiu vybúrania takmer všetkých prvkov krátkodobej životnosti a takmer všetkých deliacich priečok v administratívnej časti, čiastočne v kuchyni a jedálni. Znalcovi neboli predložené žiadne doklady pre danú rekonštrukcie ani predpokladaný zámer rekonštrukcie. Preto bolo ohodnotenie vykonané podľa právneho a skutkového stavu v čase ohodnotenia.

Vzhľadom na situovanie stavby v rámci uzatvoreného areálu Cementárne, v čase ohodnotenia bez možnosti samostatného prístupu z verejných komunikácií, je ďalšie využitie stavby pravdepodobne ako administratívno-prevádzková budova spojená s funkčným využitím v súvislosti s činnosťami v rámci priemyselného areálu, s obmedzeniami potenciálnej zmeny účelu využitia.

V rámci územného plánu obce Lietavská Lúčka sa objekt nachádza v rámci zóny funkčne vymedzenej ako územie výroby, skladov a priemyslu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 2950 k.ú. Lietavská Lúčka vrátane vecného bremena na parc. KN č. 613/1:

Vlastník poradové číslo 1	Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, spočívajúceho v povinnosti strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 48234494-8/2023, úradne overený Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod č. G1-830/2023, umiestnenie železničnej koľajnice/vlečky, prevádzkovanie železničnej koľajnice/vlečky, údržbu, opravu, úpravu, rekonštrukciu, modernizáciu a stavebné úpravy na odstránenie železničnej koľajnice/vlečky a za týmto účelom vstup a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, a to cez nehnuteľnosť: pozemok registra CKN parcelné číslo 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225 m ² v prospech každého vlastníka inžinierskej stavby železničnej koľajnice/vlečky - V 5036/2023 - 408/23
---------------------------	--

Využitie pozemku parc.č. 613/1 je zároveň obmedzené vedením visutej lanovej dráhy, ktorá zabezpečuje dopravu stavebného materiálu do výrobného objektu, a ktorá svojim ochranným pásom

- Technický stav hlavnej stavby vylučujúci akékoľvek využitia, vyžadujúci značné investície do rekonštrukcie objektu.
- Prístup k objektu je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom z komunikácie Žilinskej cesty, cez vrátnicu s rampou. Prístupový pozemok parc. KN č. 1062/1 je evidovaný na LV č. 48 k.ú. Lietavská Lúčka, vo vlastníctve Cementárne Lietavská Lúčka a.s., ŽILINSKÁ CESTA 49/25, LIETAVSKÁ LÚČKA, PSČ 013 11, SR, IČO: 31561837. Znalcovi neboli predložené žiadne právne doklady zabezpečujúce prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam.
- V danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností v čase ohodnotenia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,138	13	1,79
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
	objekt situovaný v rámci uzatvoreného areálu, bez samostatného prístupu, vyžadujúci finančné prostriedky na dokončenie rekonštrukcie				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,138	30	4,14
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				
	výborné situovanie v rámci centra mesta				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,138	8	1,10
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	V.	0,025	7	0,18
	priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.				
	areál cementárne s aktívnou výrobou				
5	Príslušnosť nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,750	9	6,75
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,250	5	1,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,500	7	3,50
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,75
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,250	10	2,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko,				

	kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,250	9	2,25
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,025	7	0,18
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť objekt situovaný v rámci uzatvoreného areálu, bez samostatného prístupu, morálne zastaralý, vyžadujúci značné finančné prostriedky na dokončenie rekonštrukcie	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			180	44,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 44,19 / 180$	0,246
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 280\,318,65 \text{ Eur} * 0,246$	68 958,39 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina, situované v zastavanom území obce Lietavská Lúčka, v jej južnej časti, v rámci areálu Cementárne Lietavská Lúčka situovaného popri ulici Žilinská cesta. Prístup k pozemkom je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom z komunikácie Žilinskej cesty, cez vrátnicu s rampou. Prístupový pozemok parc. KN č. 1062/1 je evidovaný na LV č. 48 k.ú. Lietavská Lúčka, vo vlastníctve Cementáreň Lietavská Lúčka a.s., ŽILINSKÁ CESTA 49/25, LIETAVSKÁ LÚČKA, PSČ 013 11, SR, IČO: 31561837. Znalcovi neboli predložené žiadne právne doklady zabezpečujúce prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam. Prístup z predmetného pozemku na hodnotenú pozemky je lávkou vybudovanou nad vodným tokom Rajčianka. Podľa informácií zistených priamo pri obhliadke lávka vedená nad potokom nie je staticky stabilná a pre bezpečnú prevádzku je nevyhnutné jej spevnenie a rekonštrukcia.

V rámci areálu je možnosť napojenia na vnútroareálové rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a káblovej NN siete - v čase obhliadky stavba sociálnej budovy nemala funkčné predmetné napojenú na rozvody verejných sietí. Pozemky sú rovinaté, o celkovej výmere 2 950 m², pozemok parc. KN č. 613/5 je zastavaný stavba - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina, pozemok parc. KN č. 613/1 je čiastočne zastavaný ľahkým skladovacím objektom a tvorí dvor



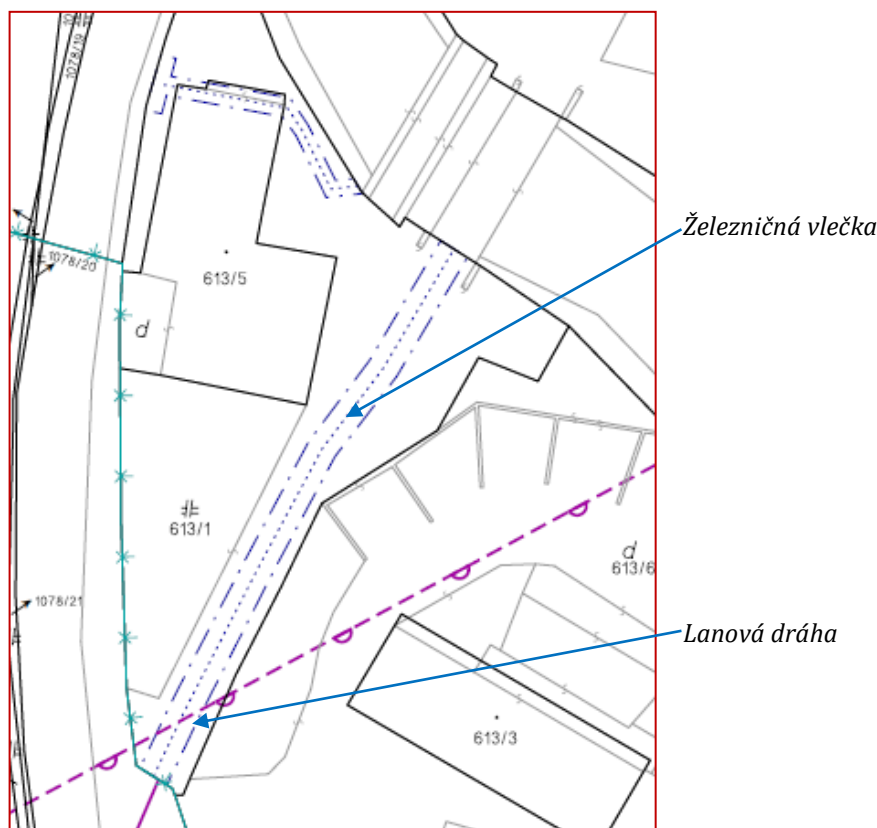
prístupové plochy okolo objektov.

Občianska vybavenosť obce je základná, zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná obchodná sieť a služby, materská škola, základná škola, pošta, športoviská, podnikateľské subjekty. Vzhľadom na veľmi dobré dopravné napojenie na hlavné mestské dopravné ťahy a obchvaty mesta Žilina, centrum mesta je vzdialené cca 7 km, kde je v rámci mesta Žilina dostupná občianska vybavenosť a pracovné príležitosti zodpovedajúce krajskému mestu. V lokalite je možnosť dopravného spojenia s mestom Žilina medzimestskou autobusovou dopravou a lokálnou železnicou. Miera evidovanej nezamestnanosti je do 5%.

Na časti pozemku parc. KN č. 613/1 - pozdĺž objektov je vybudovaná železničná vlečka, pre ktorú je na predmetnom pozemku evidované vecné bremeno:

Vlastník poradové číslo 1	Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, spočívajúceho v povinnosti strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 48234494-8/2023, úradne overený Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod č. G1-830/2023, umiestnenie železničnej koľajnice/vlečky, prevádzkovanie železničnej koľajnice/vlečky, údržbu, opravu, úpravu, rekonštrukciu, modernizáciu a stavebné úpravy na odstránenie železničnej koľajnice/vlečky a za týmto účelom vstup a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, a to cez nehnuteľnosť pozemok registra CKN parcelné číslo 613/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2225 m ² v prospech každoobého vlastníka inžinierskej stavby železničnej koľajnice/vlečky - V 5036/2023 - 408/23
---------------------------	--

Využitie pozemku parc.č. 613/1 je zároveň obmedzené vedením visutej lanovej dráhy, ktorá zabezpečuje dopravu stavebného materiálu do výrobného objektu, a ktorá svojim ochranným pásmom



Vzhľadom na vyššie uvedené bola východisková hodnota pozemku na mernú jednotku stanovená vo výške 60 % z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
613/1	zastavaná plocha a nádvorie	2225,00	1/1	2225,00
613/5	zastavaná plocha a nádvorie	725,00	1/1	725,00
Spolu výmera				2 950,00

Obec:

Lietavská Lúčka

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 15,94 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Priemyselné pozemky v satelite krajského mesta Žilina</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	4. nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, <i>pozemky v rámci priemyselného areálu cementárne, so zástavbou pôvodného objektu v minulosti využívaného ako sociálna budova a objektom skladu, na časti pozemku sú prístupové plochy, na časti pozemku je vybudovaná areálová vlečka</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha) <i>pozemky v rámci územného plánu určené na zástavbu objektov výroby</i>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a káblovej NN siete</i>	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.) <i>vecné bremeno evidované na parc. KN č. 613/1, prístup bez právnej úpravy</i>	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,6216
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ Eur/m}^2 * 1,6216$	25,85 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 613/1	$2\,225,00 \text{ m}^2 * 25,85 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	57 516,25
parc. č. 613/5	$725,00 \text{ m}^2 * 25,85 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 741,25
Spolu		76 257,50

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, Žilinská cesta, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ČR, IČO: 00 151 653.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností - Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.613/1, 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, Žilinská cesta, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava ČR, IČO: 00 151 653 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Sociálna budova bez s.č. na parc. KN č. 613/5 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina	56 038,53
Sklad na parc. KN č. 613/1 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, okres Žilina	11 564,40
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	67 602,93
Plot na parc. K č. 613/1	71,31
Spevnené plochy na parc. KN č. 613/1	1 067,80
Prípojka zemného plynu na parc. KN č. 613/1	216,34
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 284,14
Spolu stavby	68 958,39
Pozemky	
pozemok - parc. č. 613/1 (2 225 m ²)	57 516,25
pozemok - parc. č. 613/5 (725 m ²)	18 741,25
Spolu pozemky (2 950,00 m²)	76 257,50
Všeobecná hodnota celkom	145 215,89
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	145 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťpäťtisíc Eur	

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

RIZIKÁ

- Ťarchy evidované na LV č. 2950 k.ú. Lietavská Lúčka vrátane vecného bremena na parc. KN č. 613/1:

Vlastník poradové číslo 1	Podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona sa zriaďuje vecné bremeno zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností, spočívajúceho v povinnosti strpieť v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 48234494-8/2023, úradne overený Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod č. G1-830/2023 , umiestnenie železničnej koľajnice/vlečky, prevádzkovanie železničnej koľajnice/vlečky, údržbu, opravu, úpravu, rekonštrukciu, modernizáciu a stavebné úpravy na odstránenie železničnej koľajnice/vlečky a za týmto účelom vstup a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, a to cez nehnuteľnosť:pozemok registra ČKN parcelné číslo 613/1, zastavaná ploha a nádvorie o výmere 2225 m2 v prospech každoobého vlastníka inžinierskej stavby železničnej koľajnice/vlečky - V 5036/2023 - 408/23
---------------------------	--

Využitie pozemku parc.č. 613/1 je zároveň obmedzené vedením visutej lanovej dráhy, ktorá zabezpečuje dopravu stavebného materiálu do výrobného objektu, a ktorá svojim ochranným pásom

- Technický stav hlavnej stavby vylučujúci akékoľvek využitia, vyžadujúci značné investície do rekonštrukcie objekt.
- Prístup k objektu je len po vnútroareálových komunikáciách s hlavným vstupom z komunikácie Žilinskej cesty, cez vrátnicu s rampou. Prístupový pozemok parc. KN č. 1062/1 je evidovaný na LV č. 48 k.ú. Lietavská Lúčka, vo vlastníctve Cementáreň Lietavská Lúčka a.s., ŽILINSKÁ CESTA 49/25, LIETAVSKÁ LÚČKA, PSČ 013 11, SR, IČO: 31561837. Znalcovi neboli predložené žiadne právne doklady zabezpečujúce prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam.

V Žiline, dňa 13.04.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D400125 zo dňa 7.3.2025
- Výpis z listu vlastníctva č.2950 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z listu vlastníctva č.48 k.ú. Lietavská Lúčka, obec Lietavská Lúčka, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vydaná okresným úradom Žilina
- Záznam z inventúry majetku Cementárne Lietavská Lúčka, a.s. zo dňa 19.8.2003 pre určenie veku stavby
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží a priečneho rezu budovy
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 51/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.