

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 125/2026

Zadávateľ: Aukčná spoločnosť s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo objednávky: 125/2026 zo dňa 29.05.2026.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na L V č. 10987 stavby - Rozostavaný polyfunkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 podľa Projektovej dokumentácie „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením" a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoría, podľa L V č. 10696 pozemok na pare. č. 1540 - záhrady, k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, ako podklad dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 118 (79)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. 10987 stavby - Rozostavaný polyfunkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 podľa Projektovej dokumentácie „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením“ a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoria, podľa LV č. 10696 pozemok na pare. č. 1540 - záhrady, k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 29.05.2026

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.06.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.125/2026 zo dňa 29.05.2026

Rozhodnutie - povolenie na zmenu nedokončenej stavby „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt“ Ulica Pivničný rad č. 1, Lučenec na pozemku par. reg. C KN č. 1541 k. ú. Lučenec, vyd. Mesto Lučenec, Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec, v Lučenci 14.1.2015, Číslo: SP-5832/2014 - kópia - Rozhodnutie - dodatočné povolenie stavby „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt“ Ulica Pivničný rad č. 1, 984 01 Lučenec, vyd. Mesto Lučenec, Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec, v Lučenci, dňa 26.9.2011, Číslo: SP-3654/2011 - kópia - Technická dokumentácia - Projektová dokumentácia „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením“, vypracoval PROMOST s.r.o. Ing. Michal Slobodník, 985 56 Gregorová Vieska 73, prev. Nám. republiky 26, 984 01 Lučenec - kópia - Protokol obhliadke technického stavu domu, bytov a nebytových priestorov pri preveze vlastníctva - Podlahová plocha rozostavaných bytov a nebytových priestorov, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 1, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 2, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 3, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 4, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 5, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 6, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 7, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 8, pôdorys prízemí (+-0,00) 1. poschodia (+4,500) 2. poschodia (+7,730) nebytový priestor č. 1, situácia - kópia 1.5.2.

Doklad o veku stavby - Znalecký posudok č. 5/2003, ktorý vypracovala Ing. arch. Anna Václavíková bytom P. Tótha č. 6, Lučenec - znalkyňa, dňa 19.5.2003 - kópia

5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10987, zo dňa 18.06.2026, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10696, zo dňa 06.07.2026, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 18.06.2026, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Zameranie skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrt'rok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. 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),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- 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. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrtrok 2026 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- a) porovnávacia metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

Ako objektívna metóda bola zvolená :

Metóda polohovej diferenciacie :

- základný vzťah pre stavby :

$$V\dot{S}H = TH * kpd$$

TH - technická hodnota nehnuteľnosti

kpd - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty nehnuteľnosti znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania

$$TH = TS * VH / 100$$

kde TS - technický stav %

VH - východisková hodnota

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu :

$$TS = 100 - O$$

$$\text{Opotrebenie } O = v * 100 / z$$

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

kde V - vek

Z - životnosť

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

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu :

$$VH = M * Ru * Kcu * kv * kzp * kvp * kk * km$$

M počet merných jednotiek

Ru rozpočtový ukazovateľ

kcu koeficient vyjadrujúci nárast cien

kv koeficient vplyvu vybavenosti

kzp koeficient vplyvu zastavanej plochy

kvp koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží

kk koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

km koeficient vyjadrujúci územný vplyv

- základný vzťah pre pozemky :

$$V\dot{S}H_{poz} = M * V\dot{S}H_{mj}$$

$V\dot{S}H_{poz}$ = všeobecná hodnota pozemku

M = výmera pozemku v m²

$V\dot{S}H_{mj}$ = všeobecná hodnota mernej jednotky pozemku v Sk/m²

$$V\dot{S}H_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$$

V_{Hmj} = jednotková východisková hodnota pozemku

k_{pd} koeficient polohovej diferenciácie

$$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_p - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

k_i - koeficient druhu pozemku

k_z - koeficient povyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je rozostavaná a nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

1. Vytvorené cez katastrálny portál Okres: Lučenec Obec: LUČENEC Dátum vyhotovenia 18.06.2026, Katastrálne územie: Lučenec VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10987

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo 1541 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1715 m²

Legenda: Spôsob využívania pozemku: 26- Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba '

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Rozostavaný polyfunkčný objekt súp.č.767 na parc.č.1541

1 Legenda: Druh stavby 21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

BYTY

vchod 1 1.poschodie byt č.1

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 86/1792

2 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 1.poschodie byt č.2

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 46/1792 3 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 1.poschodie byt č.3

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 75/1792 4 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 1.poschodie byt č.4

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 42/1792 5 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 2.poschodie byt č.5

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 86/1792 6 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 2.poschodie byt č.6

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 46/1792 7 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 2.poschodie byt č.7

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 75/1792 8 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 2.poschodie byt č.8

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 42/1792 9 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti

vchod 1 prízemie nebytový priestor č.1

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1294/1792

1 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10987 zo dňa 18.06.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10987 zo dňa 18.06.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Ťarchy:

Zapísané na LV č.10987 zo dňa 18.06.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti

2. Vytvorené cez katastrálny portál Okres: Lučenec Obec: LUČENEC Dátum vyhotovenia 06.07.2026, Katastrálne územie: Lučenec VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10696

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo 1540 záhrada o výmere 183 m²

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

BYTY

1 v podiele 1/1 Reiprech Michal r.Reiprich, Ing., Ľudovíta Štúra 2159/3, Lučenec, PSČ 984 01, SR

Dátum narodenia: 06.05.1981

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.10696 zo dňa 06.07.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Zapísané na LV č.10696 zo dňa 06.07.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Ťarchy:

Zapísané na LV č.10696 zo dňa 06.07.2026, ktorý je súčasťou prílohovej časti

C.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním nehnuteľnosti a vyhotovením farebnej fotodokumentácie Rozostavaného polyfunkčného objektu vykonaná dňa 23.06.2026, za účasti zástupcu vlastníka (mama), zástupcu objednávateľa a znalca. Predmetom posúdenia je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. 10987 stavby - Rozostavaný polyfunkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 podľa Projektovej dokumentácie, Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoria, podľa LV č. 10696 pozemok na pare č. 1540 - záhrady, k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom: Rozostavaný polyfunkčný objekt v skutočnosti je realizovaný podľa Projektovej dokumentácie „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením“ Na Rozostavaný polyfunkčný objekt bolo vydané - Rozhodnutie - dodatočné povolenie stavby Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt" Ulica Pivničný rád č. 1 984 01 Lučenec vyd. Mesto Lučenec, Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec, v Lučenci, dňa 26.9.2011, Číslo: SP-3654/2011. Technická dokumentácia bytov a nebytového priestoru kde sú znázornené schémy bytov a legenda miestností bytov. - Doklad o veku stavby - Znalecký posudok č. 5/2003, ktorý vypracovala Ing. arch. Anna Václavíková bytom P Tótha č. 6, Lučenec - znalkyňa, dňa 19.5.2003. Technický stav nehnuteľností bol zistený pri miestnom šetrení dňa 04.10.2024 pričom bola vyhotovená aj farebná fotodokumentácia objektu. Rozostavaný polyfunkčný objekt s príslušenstvom po prestavbe a vyhotovení nadstavby je v primeranom technickom stave. Technická životnosť stavby za podmienok normálnej hospodárskej starostlivosti je obdobie, v ktorom stavba po odovzdaní do užívania zabezpečuje bez podstatnejších technických, statických, bezpečnostných a hygienických chýb svoje technické funkcie. Vek stavieb pre účel ohodnotenia sa počíta počnúc rokom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípade, keď došlo k užívaniu skôr, odpočíta sa vek stavby tak, že od roku, ku ktorému sa ocenenie vykonáva, sa odčíta rok, v ktorom sa stavba začala užívať. Podľa Znaleckého posudku č. 5/2003, ktorý vypracovala Ing. arch. Anna Václavíková bytom P Tótha č. 6 Lučenec - znalkyňa, dňa 19.5.2003 „Pôvodná stavba bola daná do užívania v roku 1924“. Rozostavaný polyfunkčný objekt po prestavbe ešte nie je skolaudovaný.

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

Právna dokumentácia - predložená právna dokumentácia nehnuteľnosti zodpovedá skutočnosti s tým rozdielom, že objekt na kópii katastrálnej mapy nie je zobrazený v takom pôdorysnom tvare, aký som zistila pri obhliadke a zameraní nehnuteľnosti, nakoľko nový stav rozostavanej stavby podľa Rozhodnutia - povolenie na zmenu nedokončenej stavby „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt“ Ulica Pivničný rad č. 1, Lučenec na pozemku par. reg. C K N č. 1541 k. ú. Lučenec, vyd. Mesto Lučenec Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec, v Lučenci 14.1.2015, Číslo: SP-5832/2014 ešte nieje geometricky zameraný. Rozostavaný polyfunkčný objekt súp. č. 767 je zapísaný na liste vlastníctva č. 10987 v k. ú. Lučenec objekt je zobrazený na kópii katastrálnej mapy na pozemku parc. č. 1541, potrebné je zakreslenie prístavby prízemia do katastrálnej mapy.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia: stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľnosti, musia byť identifikované parcelným číslom pozemku na ktorom sú postavené.

STAVBY

Rozostavané byty

Rozostavaný byt č. 1

Rozostavaný byt č. 2

Rozostavaný byt č. 3

Rozostavaný byt č. 4

Rozostavaný byt č. 5

Rozostavaný byt č. 6

Rozostavaný byt č. 7

Rozostavaný byt č. 8

Rozostavaný nebytový priestor č. 1

POZEMKY

Pozemok podľa LV 10696 - pare. č. 1540 (183 m²) - záhrada

Pozemok podľa LV 10987-para č. 1541 (1 715 m²)-zastavané plochy a nádvorcia

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Rozostavaný byt č. 1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 5,67	5,67
kúpeľňa 3,10	3,10
kuchyňa 11,05	11,05
jedáleň 7,26	7,26
obývací izba 59,03	59,03

Vypočítaná podlahová plocha **86,11**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
-------	-------	-----------------------------	---------------------	------------------------------	-------------------------------------	-------------	--------------------------------------

Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	75	13,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		29,52

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu: 29,52 %**Nedokončenosť bytu:**

70,48 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	17,55	60,67	10,65
2	Zvislé konštrukcie	47,36	60,67	28,73
3	Stropy	28,08	60,67	17,04
4	Schody	0,00	60,67	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	7,01	60,67	4,25
6	Krytina strechy	0,00	60,67	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	0,00	60,67	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	60,67	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,67	0,00
11	Dvere	0,00	60,67	0,00
12	Okná	0,00	60,67	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
14	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
16	Bleskozvod	0,00	60,67	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	60,67	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
20	Výťahy	0,00	60,67	0,00
21	Ostatné	0,00	60,67	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,67	0,00
24	Dvere	0,00	60,67	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
26	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	60,67	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	60,67	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	60,67	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	60,67	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	60,67	0,00
35	Ostatné	0,00	60,67	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,220,92 \text{ €/m}^2 \cdot 86,11 \text{ m}^2$	105 133,42
Nedokončenosť	-70,48% z 105 133,42 €	-74 098,03
Východisková hodnota		31 035,39
Technická hodnota	39,33% z 31 035,39 €	12 206,22
Dokončenosť stavby: $(31\,035,39\text{€} / 105\,133,42\text{€}) \cdot 100\% = 29,52\%$		

2.1.2 Rozostavaný byt č. 2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 5,32	5,32
kúpeľňa 2,59	2,59
WC 1,30	1,30
kuchyňa + jedáleň 9,52	9,52
obývací izba 27,63	27,63

Vypočítaná podlahová plocha

46,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	75	13,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		29,52

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1 220,92 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu: 29,52 %

Nedokončenosť bytu:

70,48 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	17,55	60,67	10,65
2	Zvislé konštrukcie	47,36	60,67	28,73
3	Stropy	28,08	60,67	17,04
4	Schody	0,00	60,67	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	7,01	60,67	4,25
6	Krytina strechy	0,00	60,67	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,00	60,67	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	60,67	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
10	Vnútoré keramické obklady	0,00	60,67	0,00
11	Dvere	0,00	60,67	0,00
12	Okná	0,00	60,67	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
14	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
16	Bleskozvod	0,00	60,67	0,00
17	Vnútorý vodovod	0,00	60,67	0,00
18	Vnútorá kanalizácia	0,00	60,67	0,00
19	Vnútorý plynovod	0,00	60,67	0,00
20	Výťahy	0,00	60,67	0,00
21	Ostatné	0,00	60,67	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
23	Vnútoré keramické obklady	0,00	60,67	0,00
24	Dvere	0,00	60,67	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
26	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
28	Vnútorý vodovod	0,00	60,67	0,00

29	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	60,67	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	60,67	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	60,67	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	60,67	0,00
35	Ostatné	0,00	60,67	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 220,92 €/m ² * 46,36m ²	56 601,85
Nedokončenosť	-70,48% z 56 601,85 €	-39 892,98
Východisková hodnota		16 708,87
Technická hodnota	39,33% z 16 708,87 €	6 571,60

Dokončenosť stavby: (16 708,87€ / 56 601,85€) * 100 % = 29,52 %

2.1.3 Rozostavaný byt č. 3**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 5,61	5,61
kúpeľňa 3,54	3,54
šatník 1,74	1,74
kuchyňa + jedáleň 8,42	8,42
špajza 2,15	2,15
obývacia izba 53,90	53,90
Vypočítaná podlahová plocha	75,36
terasa	0,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	75	13,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00

9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00

Zariadenie bytu

22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	5	0,21
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		29,73

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 29,73 %**Nedokončenosť bytu:**

70,27 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	17,42	60,67	10,57
2	Zvislé konštrukcie	47,02	60,67	28,53
3	Stropy	27,88	60,67	16,91
4	Schody	0,00	60,67	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	6,96	60,67	4,22
6	Krytina strechy	0,00	60,67	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	0,00	60,67	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	60,67	0,00

9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,67	0,00
11	Dvere	0,00	60,67	0,00
12	Okná	0,00	60,67	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
14	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
16	Bleskozvod	0,00	60,67	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	60,67	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
20	Výtahy	0,00	60,67	0,00
21	Ostatné	0,00	60,67	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,71	60,67	0,43
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,67	0,00
24	Dvere	0,00	60,67	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
26	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	60,67	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	60,67	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	60,67	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	60,67	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	60,67	0,00
35	Ostatné	0,00	60,67	0,00

Opotrebenie **60,66%**

Technický stav **39,34%**

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 220,92 €/m ² * 75,36m ²	92 008,53
Nedokončenosť	-70,27% z 92 008,53 €	-64 654,39
Východisková hodnota		27 354,14
Technická hodnota	39,34% z 27 354,14 €	10 761,12

Dokončenosť stavby: (27 354,14€ / 92 008,53€) * 100 % = 29,73 %

2.1.4 Rozostavaný byt č. 4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 3,60	3,60
kúpeľňa 3,00	3,00
WC 1,30	1,30
obývacia izba 25,93	25,93
kuchyňa 7,82	7,82
Vypočítaná podlahová plocha	41,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,142$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,00$ **Počet izieb:** 1**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia 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. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,35	100	5,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,25	80	15,40
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,56	100	8,56
4	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,35	40	2,14
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,21	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,53	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,53	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,35	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,53	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,28	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,67	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,67	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,21	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,07	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,14	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,28	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,28	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,67	0	0,00
Spolu		100,00		93,50	100,00		31,45

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 93,50 / 100 = 0,935$ **Východisková hodnota na MJ:** $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9350 * 1,00$$

$$VH = 1\,182,96 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 31,45 %

Nedokončenosť bytu: 68,55 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	17,01	60,67	10,32
2	Zvislé konštrukcie	48,97	60,67	29,71
3	Stropy	27,22	60,67	16,51
4	Schody	0,00	60,67	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	6,80	60,67	4,13
6	Krytina strechy	0,00	60,67	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	0,00	60,67	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	60,67	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,67	0,00
11	Dvere	0,00	60,67	0,00
12	Okná	0,00	60,67	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
14	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
16	Bleskozvod	0,00	60,67	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	60,67	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
20	Výtahy	0,00	60,67	0,00
21	Ostatné	0,00	60,67	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	60,67	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,67	0,00
24	Dvere	0,00	60,67	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	60,67	0,00
26	Vykurovanie	0,00	60,67	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	60,67	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	60,67	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	60,67	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	60,67	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	60,67	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	60,67	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	60,67	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	60,67	0,00
35	Ostatné	0,00	60,67	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,182,96 \text{ €/m}^2 * 41,65 \text{ m}^2$	49 270,28

Nedokončenosť	-68,55% z 49 270,28 €	-33 774,78
Východisková hodnota		15 495,50
Technická hodnota	39,33% z 15 495,50 €	6 094,38
Dokončenosť stavby: (15 495,50€ / 49 270,28€) * 100 % = 31,45 %		

2.1.5 Rozostavaný byt č. 5

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 5,67	5,67
kúpeľňa 3,10	3,10
kuchyňa 11,05	11,05
jedáleň 7,26	7,26
obývacia izba 59,03	59,03
Vypočítaná podlahová plocha	86,11

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	30	5,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00

23	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		21,13

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

21,13 %

Nedokončenosť bytu:

78,87 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

67,34 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

32,66 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	24,51	60,67	14,87
2	Zvislé konštrukcie	26,46	60,67	16,05
3	Stropy	39,23	60,67	23,80
4	Schody	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	9,80	60,67	5,95
6	Krytina strechy	0,00	0,00	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	0,00	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
10	Vnútorne keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Okná	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
16	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	0,00	0,00	0,00

22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 220,92 €/m ² * 86,11m ²	105 133,42
Nedokončenosť	-78,87% z 105 133,42 €	-82 918,73
Východisková hodnota		22 214,69
Východisková hodnota spoločných častí	22 214,69 * 0,6734	14 959,37
Východisková hodnota bytovej časti	22 214,69 * 0,3266	7 255,32
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 14 959,37 €	-9 075,85
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 7 255,32 €	-4 401,80
Technická hodnota	39,33 % z 14 959,37 € + 39,33 % z 7 255,32 €	8 737,04

Dokončenosť stavby: (22 214,69€ / 105 133,42€) * 100 % = 21,13 %**2.1.6 Rozostavaný byt č. 6****ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 5,32	5,32
kúpeľňa 2,59	2,59
WC 1,30	1,30
kuchyňa + jedáleň 9,52	9,52
obývacia izba 27,63	27,63
Vypočítaná podlahová plocha	46,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 4,142**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,00**Počet izieb:** 1**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu	Cenový podiel	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku
-------	-------	------------------	------------------------------	----------------	---------------	-------------	-----------------------

		[%] cp _i		cp _i * ks _i	hodnotenej stavby [%]		na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	30	5,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		21,13

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

21,13 %

Nedokončenosť bytu:

78,87 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

67,34 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

32,66 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	24,51	60,67	14,87
2	Zvislé konštrukcie	26,46	60,67	16,05
3	Stropy	39,23	60,67	23,80
4	Schody	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	9,80	60,67	5,95
6	Krytina strechy	0,00	0,00	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	0,00	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Okná	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
16	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	0,00	0,00	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 220,92 €/m ² * 46,36m ²	56 601,85
Nedokončenosť	-78,87% z 56 601,85 €	-44 641,88
Východisková hodnota		11 959,97
Východisková hodnota spoločných častí	11 959,97 * 0,6734	8 053,84

Východisková hodnota bytovej časti	11 959,97 * 0,3266	3 906,13
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 8 053,84 €	-4 886,27
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 3 906,13 €	-2 369,85
Technická hodnota	39,33 % z 8 053,84 € + 39,33 % z 3 906,13 €	4 703,86
Dokončenosť stavby: (11 959,97€ / 56 601,85€) * 100 % = 21,13 %		

2.1.7 Rozostavaný byt č. 7

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 5,61	5,61
kúpeľňa 3,54	3,54
šatník 1,74	1,74
kuchyňa + jedáleň 8,42	8,42
špajza 2,15	2,15
obývací izba 53,90	53,90

Vypočítaná podlahová plocha 75,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	30	5,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00

21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		21,13

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

21,13 %

Nedokončenosť bytu:

78,87 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

67,34 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

32,66 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	24,51	60,67	14,87
2	Zvislé konštrukcie	26,46	60,67	16,05
3	Stropy	39,23	60,67	23,80
4	Schody	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	9,80	60,67	5,95
6	Krytina strechy	0,00	0,00	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	0,00	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Okná	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
16	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00

20	Výtahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	0,00	0,00	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 220,92 €/m ² * 75,36m ²	92 008,53
Nedokončenosť	-78,87% z 92 008,53 €	-72 567,13
Východisková hodnota		19 441,40
Východisková hodnota spoločných častí	19 441,40 * 0,6734	13 091,84
Východisková hodnota bytovej časti	19 441,40 * 0,3266	6 349,56
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 13 091,84 €	-7 942,82
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 6 349,56 €	-3 852,28
Technická hodnota	39,33 % z 13 091,84 € + 39,33 % z 6 349,56 €	7 646,30

Dokončenosť stavby: (19 441,40€ / 92 008,53€) * 100 % = 21,13 %

2.1.8 Rozostavaný byt č. 8**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
chodba 3,60	3,60
kúpeľňa 3,00	3,00
WC 1,30	1,30
obývacia izba 25,93	25,93
kuchyňa 7,82	7,82
Vypočítaná podlahová plocha	41,65

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,142

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	30	5,59
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
Spolu		100,00		96,50	100,00		21,13

Koeficient vplyvu vybavenosti:**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 96,50 / 100 = 0,965$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

21,13 %

Nedokončenosť bytu:

78,87 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 67,34 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 32,66 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	24,51	60,67	14,87
2	Zvislé konštrukcie	26,46	60,67	16,05
3	Stropy	39,23	60,67	23,80
4	Schody	0,00	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	9,80	60,67	5,95
6	Krytina strechy	0,00	0,00	0,00
7	Klampiarske konštrukcie	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	0,00	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Okná	0,00	0,00	0,00
13	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
16	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
17	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výtahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	0,00	0,00	0,00
22	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	0,00	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				60,67%
Technický stav				39,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,220,92 \text{ €/m}^2 \cdot 41,65 \text{ m}^2$	50 851,32
Nedokončenosť	-78,87% z 50 851,32 €	-40 106,44
Východisková hodnota		10 744,88

Východisková hodnota spoločných častí	10 744,88 * 0,6734	7 235,60
Východisková hodnota bytovej časti	10 744,88 * 0,3266	3 509,28
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 7 235,60 €	-4 389,84
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 3 509,28 €	-2 129,08
Technická hodnota	39,33 % z 7 235,60 € + 39,33 % z 3 509,28 €	4 225,96
Dokončenosť stavby: (10 744,88€ / 50 851,32€) * 100 % = 21,13 %		

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Rozostavaný nebytový priestor č. 1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
prízemie	0,00
tanečná sála 136,12	136,12
WC imobil 6,05	6,05
predsieň WC 3,93	3,93
WC 1,59	1,59
schodisko 7,02	7,02
sklad 158,26	158,26
sklad nápojov 9,36	9,36
foyer 78,32	78,32
sklad 111,15	111,15
chodba 6,52	6,52
technická miestnosť 4,58	4,58
bar 67,76	67,76
vinotéka 10,32	10,32
chodba 9,32	9,32
WC zamastnanci 2,40	2,40
predsieň WC muži 3,21	3,21
WC muži 1,58	1,58
chodba WC ženy 4,38	4,38
WC ženy 1,23	1,23
WC ženy 1,55	1,55
sklad 90,17	90,17
chodba 31,64	31,64
sklad 95,87	95,87
sklad 19,92	19,92
komunikačný priestor 17,97	17,97
miestnosť rýchleho občerstvenia 43,01	43,01
prvé poschodie	0,00
terasa + pavlač 64,13	64,13
druhé poschodie	0,00
sklad 306,95	306,95
Vypočítaná podlahová plocha	1 294,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,142$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,00$ **Počet miestností:** 29**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,18	100	5,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,64	80	14,91
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,18	40	2,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,11	10	0,31
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,07	40	0,83
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,52	60	0,31
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,18	80	4,14
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52	30	0,16
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,07	90	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	90	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	90	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,07	50	1,04
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	40	1,66
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,04	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,07	60	1,24
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,59	30	0,78
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,59	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,11	90	2,80
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	90	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	90	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,07	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,15	20	0,83
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,15	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,59	50	1,30
Spolu		100,00		96,50	100,00		54,34

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 96,50 / 100 = 0,965$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 0,9650 * 1,00$$

$$VH = 1\,220,92 €/m^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 54,34 %**Nedokončenosť nebytového priestoru:** 45,66 %**Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:** 67,34 %**Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:** 32,66 %**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	9,53	60,00	5,72
2	Zvislé konštrukcie	27,44	60,00	16,46
3	Stropy	15,26	60,00	9,16
4	Schody	0,00	60,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	3,81	60,00	2,29
6	Krytina strechy	0,00	60,00	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	0,00	60,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,57	60,00	0,34
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,53	2,00	0,03
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,00	0,00
11	Dvere	0,57	2,00	0,01
12	Okná	7,62	2,00	0,15
13	Povrchy podláh	0,29	60,00	0,17
14	Vykurovanie	0,00	60,00	0,00
15	Elektroinštalácia	3,42	2,00	0,07
16	Bleskozvod	1,91	60,00	1,15
17	Vnútorný vodovod	3,42	2,00	0,07
18	Vnútorná kanalizácia	3,42	2,00	0,07
19	Vnútorný plynovod	0,00	60,00	0,00
20	Výťahy	0,00	60,00	0,00
21	Ostatné	1,91	60,00	1,15
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,05	2,00	0,06
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	60,00	0,00
24	Dvere	2,28	60,00	1,37
25	Povrchy podláh	1,44	60,00	0,86
26	Vykurovanie	0,00	60,00	0,00
27	Elektroinštalácia	5,15	2,00	0,10
28	Vnútorný vodovod	1,73	2,00	0,03
29	Vnútorná kanalizácia	1,73	2,00	0,03
30	Vnútorný plynovod	0,00	60,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	60,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	60,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	1,53	2,00	0,03
34	Nebytové jadro bez rozvodov	0,00	60,00	0,00
35	Ostatné	2,39	60,00	1,43
Opotrebenie				40,75%
Technický stav				59,25%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	$1\,220,92 \text{ €/m}^2 \cdot 1294,31 \text{ m}^2$	1 580 248,97
Nedokončenosť	$-45,66\% \text{ z } 1\,580\,248,97 \text{ €}$	-721 541,68
Východisková hodnota		858 707,29
Východisková hodnota spoločných častí	$858\,707,29 \cdot 0,6734$	578 253,49
Východisková hodnota bytovej časti	$858\,707,29 \cdot 0,3266$	280 453,80
Opotrebenie spoločných častí	$59,25\% \text{ z } 578\,253,49 \text{ €}$	-235 638,30
Opotrebenie bytovej časti	$59,25\% \text{ z } 280\,453,80 \text{ €}$	-114 284,92
Technická hodnota	$59,25\% \text{ z } 578\,253,49 \text{ €} + 59,25\% \text{ z } 280\,453,80 \text{ €}$	508 784,07

Dokončenosť stavby: $(858\,707,29 \text{ €} / 1\,580\,248,97 \text{ €}) \cdot 100\% = 54,34\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný byt č. 1	31 035,39	12 206,22
Rozostavaný byt č. 2	16 708,87	6 571,60
Rozostavaný byt č. 3	27 354,14	10 761,12
Rozostavaný byt č. 4	15 495,50	6 094,38
Rozostavaný byt č. 5	22 214,69	8 737,04
Rozostavaný byt č. 6	11 959,97	4 703,86
Rozostavaný byt č. 7	19 441,40	7 646,30
Rozostavaný byt č. 8	10 744,88	4 225,96
Rozostavaný nebytový priestor č. 1	858 707,29	508 784,07
Celkom:	1 013 662,13	569 730,55

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Rozostavaný nebytový priestor

Ohodnocované nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. 10987 stavby - Rozostavaný polyfunkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoria, podľa LV č. 10696 pozemok na pare. e. 1540 - záhrady sa nachádzajú v k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec. Jedná sa o nevyužívaný objekt bývalých Vinárskych závodov, ktorý sa nachádza v okrajovej časti mesta na ul. Pivničný rad, pare. č. 1541, v k. ú. Lučenec. Vsadený je v svahovitom teréne a prístupný jestvujúcou prístupovou komunikáciou. Hlavné priečelie je orientované na severovýchodnú stranu s výhľadom na bytovú zástavbu. Predmetný nebytový priestor sa nachádza na prízemí a na 1. a 2. poschodí. Mesto Lučenec je centrom regiónu Novohrad s počtom obyvateľov do 30 tisíc, s kompletnou občianskou vybavenosťou ako je okresný súd, základné, stredné a vysoké školy, nemocnica s poliklinikou, kompletná sieť obchodov a služieb, kongresové centrum, hotely, výstavisko atď. Možnosti kultúrneho vyžitia v samotnom meste Lučenec - objekty kultúrneho charakteru (kmo, divadla, sála), športové zariadenie (športová hala, zrný štadión, futbalový štadión) a ďalšie spoločenské objekty. V meste je vybudovaná infraštruktúra - verejný plynovod, vodovod, kanalizácia, elektrické siete, oznamovacie a telekomunikačné rozvody. Verejná hromadná doprava je riešená ako autobusová a železničná so zastávkami v meste, MHD a taxi služba. Obec leží v západnej časti Lučenskej kotliny na nive a terase potokov Tuhársky a Kriváň. Nadmorská výška v strede obce je 194 m n. m. a v chotári 170 - 272 m n. m. Patrí do teplej, mierne suchej oblasti. Priemerná ročná teplota je 9,1°C a ročný úhrn zrážok 550-650 mm. Na Tuhárskom potoku, je vybudovaná Ľadovská nádrž. V artézskej studni je chlorito-hydrokarbonáto-sodná voda teplá 21 °C. Obec je doložená z roku 1262 ako Losunc, neskôr ako Lusunch (1277), Luczenecz (1773), Lučenec (1786); maďarsky Losonc, latinsky Lošsoncium! Pôvodne bola poddanskou obcou Divínskeho hradného panstva. V 14. storočí bola sídlom Lossonczyovcov, od Znalecký posudok č. 37/2015 strana č 37 polovice 15. storočia mestekom V roku

1451 tu J. Jiskra porazil J. Hunyadyho. Erb obce vznikol v 15. storočí, doložený je na pečatidle z roku 1643, ale predloha sa zachovala na listine z roku 1502. Je v ňom pelikán kŕmiaci svoje tri mláďatá. Od začiatku 18. storočia zatlačali poľnohospodárstvo remeslá, z ktorých typické bolo garbiarstvo a obuvníctvo, udávali ráz jarmokom, kým na trhoch prevládal obchod s obilím Lučenec 9. 8. 1849 vypálili jednotky generála Grabbeho.

Spriemyselňovanie sa začalo v roku 1845 založením Schöllerovej tzv. pakfónky (zanikla v roku 1880) a v roku 1862 Wohlovho liehovaru (presťahovaný v roku 1870 do Mučína). V roku 1867 vznikol parný mlyn, dve smaltovne (1884 Stemlichova, v roku 1892 Rakottayho), v roku 1904 závod na výrobu poľnohospodárskych strojov, v roku 1907 výrobná olovených rúr a brokov, v roku 1910 závod na výrobu alpakových a strieborných príborov a Rakottayho tehelňa. Mesto založilo v roku 1890 továreň na umelé hnojivá a v roku 1907 výrobnú l'adu pri bitúnku. Najvýznamnejšie boli smaltovne (v roku 1911 mali spolu 1600 robotníkov).

Poľnohospodárstvo reprezentoval takmer výlučne Szilassyovský veľkostatok. Hospodársky rozvoj podporila výstavba železníc. V roku 1938 bolo mesto pripojené k Maďarsku. 14. 1. 1945 bol Lučenec oslobodený jednotkami 2. ukr. frontu a rumunskej armády. Po oslobodení nastal rozvoj mesta. Postupne vznikali nové závody (napr. nábytkáreň, konzerváreň, liehovar, vinárske, vinárske a hydinárske závody...) školy, obytné budovy, kultúrne zariadenia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	10	1,93
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,035	7	0,25
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	5	5,25
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,035	6	0,21
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	8	8,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,350	6	2,10
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i	III.	0,350	5	1,75

	do dvora)				
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,050	9	9,45
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,193	7	1,35
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	6	6,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	4	0,77
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	5	3,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,350	20	7,00
Spolu				145	77,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 77,66 / 145$	0,536
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 508\,784,07 \text{ €} * 0,536$	272 708,26 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Lučenec**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1540	záhrada	183,00	1/1	183,00
1541	zastavaná plocha a nádvorie	1715,00	1/1	1715,00
Spolu výmera				1 898,00
Obec:		Lučenec		
Východisková hodnota:		$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$		
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	1,30		
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95		
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00		
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50		
k_t koeficient technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50		

infraštruktúry pozemku

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,3363
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,3363$	83,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1540	$183,00 \text{ m}^2 * 83,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 194,49
parcely č. 1541	$1 715,00 \text{ m}^2 * 83,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	142 396,45
Spolu		157 590,94

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Rozostavané byty

Jedná sa o nevyužívaný objekt bývalých Vinárskych závodov, ktorý sa nachádza v okrajovej časti mesta na ul Pivničný rad, parc. č. 1541, v k. ú. Lučenec. Vsadený je v svahovitom teréne a prístupný jestvujúcou prístupovou Znalecký posudok č. 37/2015 – strana 9 komunikáciou. Hlavné priečelie je orientované na severovýchodnú stranu s výhľadom na bytovú zástavbu, juhovýchodný štít susedí oddielovaným múrom s radovými garážami, severozápadnú stranu lemuje nevyužívané a znehodnocované schodisko do miestneho cintorína a juhozápadná fasáda je celá otočená k cintorínu. Objekt pozostáva z hlavnej dvojpodlažnej budovy, ktorá má charakteristický elementárny tvar - obdĺžnikový kubus, a z nej prístupných podzemných vinných pivníc - tunelov. Dva hlavné vstupy do objektu sú situované z hlavného priečelia na úrovni prízemí. Vedľajšie vstupy do pôvodných kancelárií boli na zadnom priečelí prístupné z prvého poschodia. Dispozičné bola delená v rámci podlaží na výrobo-prevádzkové priestory na prízemí a administratívne priestory na prvom poschodí. Konštrukčne ide o pôvodnú murovanú stavbu v materiálovej kombinácii pálená tehla a kameň zastrešená šikmou strechou zo začiatku 20. storočia. Pri výstavbe objektu boli použité tradičné stavebné materiály: Základy betónové, murované zvislé obvodové, nosné a deliace konštrukcie, murované klenby, prefabrikované resp monolitické železobetónové preklady, prievalky, stužujúce vence. Objekt bol vekovo stavaný v troch etapách. Pôvodná dvojpodlažná stavba bola postavená v roku 1924, lisovňa pristavaná v roku 1956, sklad s obytnou časťou bol pristavaný v roku 1950. Prístavba č. 1 K hlavnej budove bola v roku 1956 pristavaná lisovňa. Ide o dvojpodlažnú murovanú budovu, kde dve podlažia slúžili ako prevádzková budova pre skladovanie a úpravu produktov. Parametre budovy: zastavaná plocha - 9,50m* 19,70m výška vrchnej stavby - 6,65m zastrešenie - výška v sedle - 3,70m Prístavba č. 2 V roku 1950 bol k prevádzkovej budove pristavený sklad s obytnou časťou. Ide o dvojpodlažnú murovanú budovu, kde spodné podlažie je zapustené do terénu a slúžil ako sklad z ktorého je prístup do pivnice č. 3. a 4. Druhé podlažie je prístupné z vyššej úrovne terénu od cintorína, kde sa nachádzali dva jednoizbové byty. Parametre budovy: zastavaná plocha - 9,80m* 16,00m výška vrchnej stavby - 6,65m Technický popis plánovaného vyhotovenia a posúdenie charakteru stavby: Momentálne objekt je v prestavbe podľa projektovej dokumentácie „Rekonštrukciu budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením“, vypr. PROMOST s.r.o. - Ing Michal Slobodník. K pôvodnému objektu je pristavaná prístavba na kóte +4,500 a vyhotovila sa nadstavba na kóte +7,730. Polyfunkčný objekt podľa projektu obsahuje osem bytov ajeden veľký nebytový priestor v troch výškových úrovniach - jedná sa o byty a nebytový priestor. Dispozičné riešenie Rozostavaného polyfunkčného objektu podľa technickej dokumentácie „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením“; Rozostavaný byt č 1 na kóte 4,500 - L poschodie chodba, kúpeľňa, kuchyňa, jedáleň, obývací izba Rozostavaný byt č 2 na kóte 4,500 - L poschodie chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa + jedáleň, obývací izba, Rozostavaný byt č. 3 na kóte 4,500-1. poschodie chodba, kúpeľňa, šatník, kuchyňa + jedáleň, špajza, obývací izba Rozostavaný byt č. 4 na kóte 4,500 -1. poschodie chodba, kúpeľňa, WC, obývací izba, kuchyňa Rozostavaný byt č. 5 na kóte 7,730 - 2. poschodie chodba, kúpeľňa, kuchyňa, jedáleň, obývací izba Znalecký posudok č. 37/2015 .

síra[^]c. W Rozostavaný byt č. 6 na kóte 7,75 í? - 2 poschodie chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa + jedáleň, obývací izba. Rozostavaný byt č. 7 na kóte 7,750 - 2. poschodie chodba, kúpeľňa, šatník, kuchyňa + jedáleň, špajza, obývací izba. Rozostavaný byt č. 8 na kóte 7,730 - 2. poschodie chodba, kúpeľňa, WC, obývací izba, kuchyňa. Rozostavaný nebytový priestor č. 1 na kóte +-0.000 prízemie: tanečná sála, WC imobil, predsieň, 2*WC, schodisko, sklad, sklad nápojov, foyer, sklad chodba technická miestnosť, bar, vinotéka, chodba, WC zamestnanci, predsieň WC muži, WC muži, chodba WC ženy, WC ženy, WC ženy, sklad, chodba, sklad, sklad, komunikačný priestor, miestnosť rýchleho občerstvenia prvé poschodie: terasa + pavlač ' druhé poschodie: sklad Podrobnejší popis miestností a schematické zobrazenie bytov a nebytového priestoru vid'. technickú dokumentáciu objektu, ktorá sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku. Stavebno-konštrukčné riešenie polyfunkčného objektu: Jedná sa o pôvodný murovaný objekt, ktorý je rozšírený prístavbou a nadstavbou. Rozostavaný polyfunkčný objekt v časti je založený na pôvodných základových konštrukciách - základových pásoch, v novej prístavbe základové konštrukcie - pásy, pätky apodkladný betón, ktorý je realizovaný ako železobetónová monolitická doska, sú vyhotovené z betónu C16/20 vystužené s oceľou 10 505 (R). Pôvodné nosné steny sú kombinované kameň, tehla hr. 100-1200 mm na MVC 2,5Mpa, v novej časti steny sú navrhnuté z tehál POROTHERM P 20M na MC 10,0 MPa, POROTHERM 30P+D P12M na MC 5,0 MPa, POROTHERM 11,5P+D P8M na MC 5,0 MPa, POROTHERM 8P+D P8M na MC 5,0. Nové stropné konštrukcie sú vyhotovené z prefabrikovaných železobetónových panelov, ukladných na pôvodných nosných stenách a nových oceľových valcovaných I nosníkoch, ktoré sú podopreté novými železobetónovými piliermi. Podlahy sú navrhnuté v nebytových priestoroch av sociálnych miestnostiach - keramická dlažba, v obytných priestoroch laminátové plávajúce podlahy. Výpnie otvorov, okná a vonkajšie dvere, strešný svetlák, zasklená stena z plastových profilov ostatné interiérové dvere a vráta drevené plné aj zasklené v drevených zárubniach. Vnútorne povrchové úpravy z jemnej šumovej omietky BAUMIT, maľba PRIMALE X biela. Vonkajšie povrchové úpravy sú navrhované ako Silikátová omietka weber. plastová jemnozrná a rezné murivo, obklad sokla tehlové murivo a betónový obklad unitácia prírodného kameňa. Klampiarske konštrukcie sú navrhnuté z titanizinkového plechu hr. 0,70mm. Strecha je navrhnutá plochá zelená s vegetačnou vrstvou od 110-200mm, s izoláciou z hydroizolačnej fólie PVC-P FATRAFO L ®818A[^]. Vykurovanie nebytového priestoru je navrhnuté podlahové elektrické, vykurovanie bytov je navrhnuté individuálne ústredné teplovodné elektrickým kotlom, vykurovacie telesá panelové radiátory Objekt je napojený na všetky rozvody inžinierskych sietí okrem plynu. Podrobnejší popis stavebných konštrukcií, stavebných materiálov a schematické zobrazenie bytov a nebytového priestoru vid'. projektovú dokumentáciu objektu, ktorá sa nachádza v prílohovej časti znaleckého posudku. Technický popis skutočného vyhotovenia v čase obhliadky: V čase obhliadky objekt je v prestavbe - pôvodné zvislé konštrukcie na prízemí a poschodí ostali vodorovné nosné konštrukcie a deliace konštrukcie na poschodí boli odstránené a sú vyhotovené nové stropy z prefabrikovaných železobetónových stropných panelov. K objektu je pristavaná prístavba na kóte +4 500 a vyhotovila sa nadstavba na kóte +7,730. V čase obhliadky sú vyhotovené železobetónové piliere z murovacích tvárnic, strešná konštrukcia ešte nie je vyhotovená, osadené sú len stropné panely a je vyhotovené debnenie pre ďalšiu konštrukciu strechy, nad pôvodnou časťou nad miestnosťou 1.01 je pôvodná sedlová strecha V objekte (v nebytovom priestore) boli vyhotovené rozvody elektroinštalácie a rozvodné skrine, rozvody kanalizácie a vody. Je vyhotovená nová kanalizačná prípojka na verejnú kanalizáciu. V prízemnej časti objektu sociálne miestnosti sú čiastočne vyhotovené, sú vymenené aj výpnie okenných otvorov a dverí. Podlahy v objekte nie sú dokončené. V objekte (v budúcich bytoch na prvom a druhom poschodí) nie sú v čase obhliadky vyhotovené deliace konštrukcie ani vnútorné povrchové úpravy, podlahy, osadené zariadenie predmety ani kuchynské linky, chýbajú aj vodovodné batérie. Na fasádach objektu v prízemnej časti je vyhotovená nová povrchová úprava, sú vymurované nové piliere zpkých pálených tehál. Vykurovanie objektu ešte nie je realizované Objekt čase obhliadky je napojený na všetky rozvody inžinierskych sietí okrem plynu

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocované nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. 10987 stavby - Rozostavaný polyfunkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoria, podľa LV č. 10696 pozemok na pare. č. 1540 - záhrady sa nachádzajú v k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec. Jedná sa o nevyužívaný objekt bývalých Vinárskych závodov, ktorý sa nachádza v okrajovej časti mesta na ul. Pivničný rad, pare. č. 1541, v k. ú. Lučenec. Vsadený je v svahovitom teréne a prístupný jestvujúcou prístupovou komunikáciou. Hlavné priečelie je

orientované na severovýchodnú stranu s výhľadom na bytovú zástavbu. Predmetné byty sú umiestnené na 1. a 2. poschodí.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	10	1,93
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	7	1,35
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	5	5,25
5	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,035	6	0,21
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	8	8,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,350	6	2,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	6	6,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	4	0,77
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	5	3,50
16	Názor znalca dobrý byt	II.	0,700	20	14,00
Spolu				145	89,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 89,66 / 145$	0,618
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 60\,946,48 \text{ €} * 0,618$	37 664,92 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Ohodnocované nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. 10987 stavby - Rozostavaný polyfunkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoria, podľa LV č. 10696 pozemok na pare. č. 1540 - záhrady sa nachádzajú v k. ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec. Jedná sa o nevyužívaný objekt bývalých Vinárskych závodov, ktorý sa nachádza v okrajovej časti mesta na ul. Pivničný rad, parc. č. 1541, v k. ú. Lučenec. Vsadený je v svahovitom teréne a prístupný jestvujúcou prístupovou komunikáciou. Hlavné priečelie je orientované na severovýchodnú stranu s výhľadom na bytovú zástavbu. Predmetné byty sú umiestnené na 1. a 2. poschodí. Objekt je rozostavaný, zaťažovaný t'archami (viď listy vlastníctva v prílohovej časti). Nie sú známe iné riziká s využitím nehnuteľnosti po jej kolaudácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rozostavaný nebytový priestor	
Rozostavaný nebytový priestor č. 1	272 708,26
Pozemky	
Lučenec - parc. č. 1540 (183 m ²)	15 194,49
Lučenec - parc. č. 1541 (1 715 m ²)	142 396,45
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Rozostavaný nebytový priestor	430 299,20
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rozostavané byty	
Rozostavaný byt č. 1	7 543,44
Rozostavaný byt č. 2	4 061,25
Rozostavaný byt č. 3	6 650,37
Rozostavaný byt č. 4	3 766,33
Rozostavaný byt č. 5	5 399,49
Rozostavaný byt č. 6	2 906,98
Rozostavaný byt č. 7	4 725,41
Rozostavaný byt č. 8	2 611,64
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Rozostavané byty	37 664,92
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	467 964,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	468 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristošesťdesiatosemtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.125/2026 zo dňa 29.05.2026

Rozhodnutie - povolenie na zmenu nedokončenej stavby „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt" Ulica Pivničný rad č. 1, Lučenec na pozemku par. reg. C K N č. 1541 k. ú. Lučenec, vyd. Mesto Lučenec, Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec, v Lučenci 14.1.2015, Číslo: SP-5832/2014 - kópia - Rozhodnutie - dodatočné povolenie stavby „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt" Ulica Pivničný rad č. 1, 984 01 Lučenec, vyd. Mesto Lučenec, Ul. novohradská 1, 984 01 Lučenec, v Lučenci, dňa 26.9.2011, Číslo: SP-3654/2011 - kópia - Technická dokumentácia - Projektová dokumentácia „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfunkčný objekt zmena stavby pred dokončením", vypracoval PROMOST s.r.o. Ing. Michal Slobodník, 985 56 Gregorová Vieska 73, prev. Nám. republiky 26, 984 01 Lučenec - kópia - Protokol obhliadke technického stavu domu, bytov a nebytových priestorov pri preveze vlastníctva - Podlahová plocha rozostavaných bytov a nebytových priestorov, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 1, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 2, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 3, pôdorys 1. poschodia (+4,500) byt č. 4, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 5, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 6, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 7, pôdorys 2. poschodia (+7,730) byt č. 8, pôdorys prízemia (+-0,00) 1. poschodia (+4,500) 2. poschodia (+7,730) nebytový priestor č. 1, situácia - kópia 1.5.2.

Doklad o veku stavby - Znalecký posudok č. 5/2003, ktorý vypracovala Ing. arch. Anna Václavíková bytom P. Tótha č. 6, Lučenec - znalkyňa, dňa 19.5.2003 - kópia

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10987, zo dňa 18.06.2026, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10696, zo dňa 06.07.2026, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 18.06.2026, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA