

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 110 /2024

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

Číslo objednávky: 110/2024 zo dňa 13.09.2024.

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): 116 (77)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

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.

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: 13.09.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.110/2024 zo dňa 13.09.2024

Protokol o obhliadke predmetu dražby za účelom ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 04.10.2024

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 o obhliadke technického stavu domu, bytov a nebytových priestorov pri prevode 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. Podklady získané znalcom: - Miestne šetrenie spojené so zameraním nehnuteľnosti a vyhotovenie farebnej fotodokumentácie Rozostavanéh

Kolaudačné rozhodnutie č.99/00711-SP/Nad' zo dňa 31.3.1999 - rodinný dom

Geometrický plán č.11845589-004/97 zo dňa 29.01.1997

List o určení súpisného - orientačného čísla stavby č.3843/99 zo dňa 12.04.1999 - rodinný dom

List o určení súpisného - orientačného čísla stavby č.3843/99 zo dňa 12.04.1999 - garáž

Projektová dokumentácia: situácia (zastavovací plán M 1:200, pôdorysy jednotlivých podlaží rodinného domu, rez A - Á,

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 13.09.204, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10696, zo dňa 02.11.204, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 13.09.204, 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 neprímeranou 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 ŠU 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 výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína 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 IV.štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

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 diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je využívaná výlučne na bývanie (vlastník), to znamená, že je bez výnosu. 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 :

Výber použitej metódy: Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov, že: - Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nepoužijem výpočet podľa porovnávackej metódy, lebo pre použitie porovnávackej metódy nezískala súbor min. troch nehnuteľností (pozemkov) a z toho dôvodu nie je možné vykonať porovnanie na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, ks a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností a ohodnocovanej nehnuteľnosti' Použitie porovnávackej metódy vyžaduje aplikovať porovnanie ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu spôsob platby a pod.), polohové (miesto, lokalita, atraktivita), konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard' podštandard, príslušenstvo a pod). Pre použitie porovnávackej metódy sa ďalej vyžadujú podklady, ktoré musia byť identifikované (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) a zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho a pod). - Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nepoužijem výpočet podľa kombinovanej metódy, lebo predmetom nie je výpočet výnosovej hodnoty - danom prípade nehnuteľnosti nie sú využívané formou prenájmu, nakoľko sa jedná o rozostavanú stavbu. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak aby bolo možné vykonať kombináciu. J ' Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb ÚSI Žilinská univerzita v Žiline 2. vyd. - 2001

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál Okres: Lučenec Obec: LUČENEC Dátum vyhotovenia 13.09.2024 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 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

Ďarchy:

Zapísané na LV č.10987 zo dňa 13.09.2024, 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 polyfímkčného objektu vykonaná dňa 04.10.2024, za účasti zástupcu vlastníka (mama), zástupcu objednávateľa a znalca. Predmetom posúdenia je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú zapísané na L V č 10987 stavby - Rozostavaný polyfímkčný objekt s. č. 767 na pare. č. 1541 podľa Projektovej dokumentácie, Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfímkčný objekt zmena stavby pred dokončením" a pozemok pare. č. 1541 - zastavané plochy a nádvoria, podľa L V 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 polyfímkčný objekt v skutočnosti je realizovaný podľa Projektovej dokumentácie „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfímkčný objekt zmena stavby pred dokončením" Na Rozostavaný polyfímkčný objekt bolo vydané - Rozhodnutie - dodatočné povolenie stavby Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfímkčný 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 ai farebná fotodokumentácia objektu. Rozostavaný polyfímkčný 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 KN 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 prízemnia 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: $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1 136,50 €/m^2$$

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	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	Výt'ahy	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	1 136,50 €/m ² * 86,11m ²	97 864,02
Nedokončenosť	-70,48% z 97 864,02 €	-68 974,56
Východisková hodnota		28 889,46
Technická hodnota	39,33% z 28 889,46 €	11 362,22

Dokončenosť stavby: (28 889,46€ / 97 864,02€) * 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: $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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	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:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1 136,50 €/m^2$$

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	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	Výtťahy	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	1 136,50 €/m ² * 46,36m ²	52 688,14
Nedokončenosť	-70,48% z 52 688,14 €	-37 134,60
Východisková hodnota		15 553,54
Technická hodnota	39,33% z 15 553,54 €	6 117,21
Dokončenosť stavby: (15 553,54€ / 52 688,14€) * 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} = 3,780**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k_M = 1,02**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:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1\,136,50 \text{ €/m}^2$$

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 [%]	$cp_i * O_i / 100$
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	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	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	Výt'ahy	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	1 136,50 €/m ² * 75,36m ²	85 646,64
Nedokončenosť	-70,27% z 85 646,64 €	-60 183,89
Východisková hodnota		25 462,75
Technická hodnota	39,34% z 25 462,75 €	10 017,05

Dokončenosť stavby: (25 462,75€ / 85 646,64€) * 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 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,780
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02
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	5,35	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	Klmpiarske 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	Výtťahy	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:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9350 * 1,02$$

$$VH = 1\,101,17 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

31,45 %

Nedokončenosť bytu:

68,55 %

TECHNICKÝ STA

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	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	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	1 101,17 €/m ² * 41,65m ²	45 863,73
Nedokončenosť	-68,55% z 45 863,73 €	-31 439,59
Východisková hodnota		14 424,14
Technická hodnota	39,33% z 14 424,14 €	5 673,01

Dokončenosť stavby: (14 424,14€ / 45 863,73€) * 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
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 €/m²

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,780

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

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	Výtťahy	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:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1\,136,50 \text{ €/m}^2$$

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	Výťahy	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	1 136,50 €/m ² * 86,11m ²	97 864,02
Nedokončenosť	-78,87% z 97 864,02 €	-77 185,35
Východisková hodnota spoločných častí	20 678,67 * 0,6734	13 925,02
Východisková hodnota bytovej časti	20 678,67 * 0,3266	6 753,65
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 13 925,02 €	-8 448,31
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 6 753,65 €	-4 097,44
Technická hodnota	39,33 % z 13 925,02 € + 39,33 % z 6 753,65 €	8 132,92

Dokončenosť stavby: (20 678,67€ / 97 864,02€) * 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 €/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,780
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,02
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	Výt'ahy	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:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1\,136,50 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

21,13 %

Nedokončenosť bytu:

78,87 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom:

67,34 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu:

32,66 %

TECHNICKÝ STAV

ýpočet 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	Výt'ahy	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	Vnútorne 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	1 136,50 €/m ² * 46,36m ²	52 688,14
Nedokončenosť	-78,87% z 52 688,14 €	-41 555,14
Východisková hodnota		11 133,00
Východisková hodnota spoločných častí	11 133,00 * 0,6734	7 496,96
Východisková hodnota bytovej časti	11 133,00 * 0,3266	3 636,04
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 7 496,96 €	-4 548,41
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 3 636,04 €	-2 205,98
Technická hodnota	39,33 % z 7 496,96 € + 39,33 % z 3 636,04 €	4 378,61

Dokončenosť stavby: (11 133,00€ / 52 688,14€) * 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} = 3,780

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

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	Klampske 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:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1\,136,50 \text{ €/m}^2$$

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	Výťahy	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	$1\,136,50 \text{ €/m}^2 * 75,36\text{m}^2$	85 646,64
Nedokončenosť	$-78,87\% \text{ z } 85\,646,64 \text{ €}$	-67 549,50
Východisková hodnota spoločných častí	$18\,097,14 * 0,6734$	12 186,61
Východisková hodnota bytovej časti	$18\,097,14 * 0,3266$	5 910,53
Opotrebenie spoločných častí	$39,33\% \text{ z } 12\,186,61 \text{ €}$	-7 393,62
Opotrebenie bytovej časti	$39,33\% \text{ z } 5\,910,53 \text{ €}$	-3 585,92
Technická hodnota	$39,33\% \text{ z } 12\,186,61 \text{ €} + 39,33\% \text{ z } 5\,910,53 \text{ €}$	7 117,61

Dokončenosť stavby: $(18\,097,14\text{€} / 85\,646,64\text{€}) * 100\% = 21,13\%$

2.1.8 Rozostavaný byt č.

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: $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

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

Koefficient vplyvu vybavenosti:

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1\,136,50 \text{ €/m}^2$$

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	Výťahy	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	1 136,50 €/m ² * 41,65m ²	47 335,23
Nedokončenosť	-78,87% z 47 335,23 €	-37 333,30
Východisková hodnota		10 001,93
Východisková hodnota spoločných častí	10 001,93 * 0,6734	6 735,30
Východisková hodnota bytovej časti	10 001,93 * 0,3266	3 266,63
Opotrebenie spoločných častí	39,33 % z 6 735,30 €	-4 086,31
Opotrebenie bytovej časti	39,33 % z 3 266,63 €	-1 981,86
Technická hodnota	39,33 % z 6 735,30 € + 39,33 % z 3 266,63 €	3 933,76

Dokončenosť stavby: (10 001,93€ / 47 335,23€) * 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:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$
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	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,07	90	1,86
18	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,07	90	1,86
19	Vnútrotný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
20	Výtťahy	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 vnútrotných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,15	40	1,66
23	Vnútrotné 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	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,04	90	0,94
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,04	90	0,94
30	Vnútrotný 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	Vnútrotné 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:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 0,9650 * 1,02$$

$$VH = 1 136,50 €/m^2$$

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 vnútrotných povrchov	1,53	2,00	0,03
10	Vnútrotné 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	Výt'ahy	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	1 136,50 €/m ² * 1294,31m ²	1 470 983,32
Nedokončenosť	-45,66% z 1 470 983,32 €	-671 650,98
Východisková hodnota		799 332,34
Východisková hodnota spoločných častí	799 332,34 * 0,6734	538 270,40
Východisková hodnota bytovej časti	799 332,34 * 0,3266	261 061,94
Opotrebenie spoločných častí	59,25 % z 538 270,40 €	-219 345,19
Opotrebenie bytovej časti	59,25 % z 261 061,94 €	-106 382,74
Technická hodnota	59,25 % z 538 270,40 € + 59,25 % z 261 061,94 €	473 604,41

Dokončenosť stavby: (799 332,34€ / 1 470 983,32€) * 100 % = 54,34 %

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný byt č. 1	28 889,46	11 362,22
Rozostavaný byt č. 2	15 553,54	6 117,21
Rozostavaný byt č. 3	25 462,75	10 017,05
Rozostavaný byt č. 4	14 424,14	5 673,01
Rozostavaný byt č. 5	20 678,67	8 132,92
Rozostavaný byt č. 6	11 133,00	4 378,61
Rozostavaný byt č. 7	18 097,14	7 117,61

Rozostavaný byt č. 8	10 001,93	3 933,76
Rozostavaný nebytový priestor č. 1	799 332,34	473 604,41
Celkom:	943 572,97	530 336,80

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 nádvorcia, 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, divadlá, 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 Ladovská 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 mestečkom 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 zatlačili 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. Spriemyselnovanie sa začalo v roku 1845 založením Schöllerovej tzv. pakfónky (zanikla v roku 1880) a v roku 1862 Wohlovho liehovaru (prestávaný v roku 1870 do Mučina). 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 výrobnia 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 ľadu 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 diferenciacie:

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 nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	10	3,50
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 opravu	III.	0,350	7	2,45
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 vstup aj výklad do ulice	I.	1,050	5	5,25
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 do 1000 m	III.	0,350	4	1,40
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	85,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,56 / 145$	0,59
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 473\,604,41 \text{ €} * 0,590$	279 426,60 €

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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 8,3363$	83,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1540	$183,00 \text{ m}^2 * 83,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 194,49
parcela 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 OBJEKTOV: Rozostavané byty

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 Znalecký posudok č. 37/2015 __stranač9 komunikáciou. Hlavné priečelie je orientované na severovýchodnú stranu s výhľadom na bytovú zástavbu, juhovýchodný štít susedí oddilatovaným 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, prievlaky, stužujúce vence. Objekt bol vekové 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 vtroch 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 . s r a ^ 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, ukladaných na pôvodných nosných stenách ana nových oceľových valcovaných I nosníkoch, ktoré sú podopreté novými železobetónovými piliermi. Podlahy sú navrhnuté v nebytových priestoroch avsociálnych miestnostiach - keramická dlažba, v obytných priestoroch laminátové plávajúce podlahy. Výpnie otvorov, okná a vonkajšie dvere, strešný svetlík, zasklená stena z plastových profilov ostatné materiérové dvere a vráta drevené plné aj zasklené v drevených zárubniach. Vnútorne povrchové úpravy z iemnej

šumovej omietky BAUMIT, maľba PRIMALE X biela. Vonkajšie povrchové úpravy sú navrhované ako Silikátová omietka weber. plas cean jemnozmná a režné 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 mdividuálne 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 výphie 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 diferenciacie:

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 $k_{PDI} \cdot v_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	10	3,50

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 práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,700	6	4,20
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 do 1000 m	III.	0,350	4	1,40
15	Kvalita život. prostred. 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	95,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 95,85 / 145$	0,661
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 56\,732,38 \text{ €} * 0,661$	37 500,10 €

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 nádvorcia, 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. Objekt je rozostavaný, zaťažený ťarchami (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	279 426,60
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	437 017,54
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rozostavané byty	
Rozostavaný byt č. 1	7 510,43
Rozostavaný byt č. 2	4 043,48
Rozostavaný byt č. 3	6 621,27
Rozostavaný byt č. 4	3 749,86
Rozostavaný byt č. 5	5 375,86
Rozostavaný byt č. 6	2 894,26
Rozostavaný byt č. 7	4 704,74
Rozostavaný byt č. 8	2 600,21
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Rozostavané byty	37 500,10
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	474 517,64
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	475 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristosedemdesiatpäťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

Protokol o obhliadke predmetu dražby za účelom ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 04.10.2024

Rozhodnutie - povolenie na zmenu nedokončenej stavby „Rekonštrukcia budovy bývalých vinárskych závodov Lučenec na polyfímkný 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 polyfímkný 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 polyfímkný 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 oobhliadke technického stavu domu, bytov a nebytových priestorov pri prevode 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. Podklady získané znalcom: - Miestne šetrenie spojené so zameraním nehnuteľnosti a vyhotovenie farebnej fotodokumentácie Rozostavanéh

Kolaudačné rozhodnutie č.99/00711-SP/Nad' zo dňa 31.3.1999 - rodinný dom

Geometrický plán č.11845589-004/97 zo dňa 29.01.1997

List o určení súpisného - orientačného čísla stavby č.3843/99 zo dňa 12.04.1999 - rodinný dom

List o určení súpisného - orientačného čísla stavby č.3843/99 zo dňa 12.04.1999 - garáž

Projektová dokumentácia: situácia (zastavovací plán M 1:200, pôdorysy jednotlivých podlaží rodinného domu, rez A - Á,

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 13.09.204, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.10696, zo dňa 02.11.204, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 13.09.204, katastrálne územie Lučenec, okres Lučenec, obec Lučenec.

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA