

Bez tiarch.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 02.06.2026 za účasti zástupcu zadávateľa. Bolo vykonané kontrolné zameranie rozhodujúcich rozmerov stavby a fotodokumentácia jej skutkového stavu, ktorej časť je spracovaná v prílohe.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Nebola predložená žiadna projektová a stavebná dokumentácia. Podľa predloženého emailu (v prílohe) stavba domu bola daná do užívania asi v roku 1968.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva). Vlastníctvo k stavbe je usporiadané vo vlastníctve Slovenskej republiky.

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

Pozemky:

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 386, postavený na pozemku parcelné číslo 639, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3534, obec Omšenie, katastrálne územie Omšenie,
- Ploty- oploštenie od ulice na p. č. 639,
- Stavebné úpravy na p. č. 639- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizácia do žumpy, žumpa.

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

Predmetom posúdenia je existujúca stavba rodinného domu, preto som neposudzoval funkčné využívanie pozemku. Územný plán obce sa nachádza na internetovej stránke: <https://www.omsenie.sk/zverejnovanie/uzemny-plan-obce-omsenie/>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 386 na p. č. 639, k. ú. Omšenie

Jedna sa o jednobytový rodinný dom, obdĺžnikového tvaru. Pozostáva z jedného nadzemného podlažia, jedného nadzemného podlažia a neobytného podkrovného priestoru. Vstup do domu je z juhozápadnej strany po vonkajších schodoch a to do chodby, ktorá tvorí hlavný komunikačný priestor odkiaľ je prístup do kuchyne, jednej izby, kúpeľne, komory, ako aj do schodiska do podzemného podlažia ako aj samostatne do podkrovia. V podzemnom podlaží sa nachádza chodba, technická miestnosť, sklad a dve malé nešpecifikované miestnosti.

Stavba je založená na základových pásoch predpokladá s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodové steny suterénu kombinované z muriva z plných pálených tehál alebo betónové hr. do 300mm, nadzemné podlažie prevažne z pórobetónových kvádrov hr. do 300mm, štítové steny podkrovného priestoru tehlové hr. 300mm. Vnútorne deliace steny tehlové. Stropné konštrukcie železobetónové s rovným podhl'adom. Strešná konštrukcia drevený krov sedlového tvaru, strešná krytina z pálenej škridly, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu.

Vonkajšia povrchová úprava stien hrubovrstvová vápennocementová omietka tzv. brizolit- len predná a zadná stena, ostatné bez omietky. Vnútorne povrchové úpravy stien hladké vápenno cementové omietky a mal'by- čiastočne poškodené vplyvom vlhkosti a znečistené. Výplne otvorov drevené dvojité okná s jednoduchým zasklením. Vnútorne dvere drevené plné alebo čiastočne zasklené v ocelových zárubniach- čiastočne poškodené/ znehodnotené. Podlahy v chodbe a kúpeľni keramická dlažba- čiastočne poškodená, v ostatných miestnostiach PVC alebo betón . V kúpeľni a za kuchynskou linkou keramický obklad.

Vnútorne vybavenie- v kúpeľni zamurovaná plechová vaňa. V kuchyni sú umiestnené kachle na tuhé palivo. Zdroj vykurovania bol zistený pôvodný kotol na tuhé palivo v suteréne, predpokladám nefunkčný. V izbách a na chodbe sú vykurovací telesá- článkové plechové radiátory.

Stavba je predpokladám pripojená na verejný vodovod, cez vodomernú šachtu pred domom, kanalizácia predpokladám do žumpy, prípojka elektrickej energie vzdušná- odpojená.

Rodinný dom je v zlom technickom a hygienickom stave, čiastočne poškodený a čiastočne nedokončený, zariadený, neudržiavaný, neobývaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1968	8,25*8,00- 2,77*1,44	62,01	120/62,01=1,935
1. NP	1968	8,25*8,00	66	120/66=1,818
1. Podkrovie	1968	(8,25*8,00)*0,75	49,5	120/49,5=2,424

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	0	325,0
4	Murivo			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	50	200,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	0	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	50	55,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150	0	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
	Spolu	3935		3680,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	90	9,0
	Spolu	90		9,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	0	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	10	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	0	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	0	670,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	0	130
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	90	13,5
18	Okná			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	0	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	80	24,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	80	56,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	0	30,0

Spolu	5665		5108,5
-------	------	--	--------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	0	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	90	14,5
Spolu		290		159,5

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
4	Murovo			
	4.1.e murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710	0	710,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
Spolu		860		860,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0		0,0
-------	---	--	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3935 + 90 * 1,935) / 30,1260$	$(3680 + 9 * 1,935) / 30,1260$	136,40	122,73
1. NP	$(5665 + 290 * 1,818) / 30,1260$	$(5108,5 + 159,5 * 1,818) / 30,1260$	205,54	179,20
1. Podkrovie	$(860 + 0 * 2,424) / 30,1260$	$(860 + 0 * 2,424) / 30,1260$	28,55	28,55

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom je v zlom technickom stave a čiastočne poškodený. Boli zistené konštrukčné závady, ktoré obmedzujú užívanie domu - poškodené povrchy. Výpočet opotrebovania je vykonaný pomocou lineárnej metódy pri základnej životnosti stavby ako celku 90 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1968	58	32	90	64,44	35,56
1. NP	1968	58	32	90	64,44	35,56

1. Podkrovie	1968	58	32	90	64,44	35,56
--------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1968		
Východisková hodnota	136,40 €/m ² *62,01 m ² *4,142*0,95	33 282,03
Východisková hodnota poškodeného podlažia	122,73 €/m ² *62,01 m ² *4,142*0,95	29 946,51
Technická hodnota	35,56% z 29 946,51	10 648,98
1. NP z roku 1968		
Východisková hodnota	205,54 €/m ² *66,00 m ² *4,142*0,95	53 379,44
Východisková hodnota poškodeného podlažia	179,20 €/m ² *66,00 m ² *4,142*0,95	46 538,85
Technická hodnota	35,56% z 46 538,85	16 549,22
1. Podkrovie z roku 1968		
Východisková hodnota	28,55 €/m ² *49,50 m ² *4,142*0,95	5 560,90
Technická hodnota	35,56% z 5 560,90	1 977,46

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	33 282,03	29 946,51	10 648,98
1. nadzemné podlažie	53 379,44	46 538,85	16 549,22
1. podkrovné podlažie	5 560,90	5 560,90	1 977,46
Spolu	92 222,37	82 046,26	29 175,66

Poškodenosť stavby: $(92\,222,37\text{€} - 82\,046,26\text{€}) / 92\,222,37\text{€} * 100\% = 11,03\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot: Plot od ulice na p. č. 639****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	8,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	8,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9-1 = 8,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 8*1 = 8,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na p. č. 639	1968	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00m * 53,98 \text{ €/m} + 8,00m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	3 134,07
Technická hodnota	17,14 % z 3 134,07 €	537,18

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 639**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 639	1968	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	489,78
Technická hodnota	3,33 % z 489,78 €	16,31

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 639**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,25 \cdot 1,25 \cdot 1,8 = 2,81 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 639	1968	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,81 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	2 811,48
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 2\,811,48 \text{ €}$	93,62

2.2.4 Vonkajšia úprava: Kanalizácia do žumpy na p. č. 639**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Kanalizácia do žumpy na p. č. 639	1968	58	2	60	96,67	3,33
-----------------------------------	------	----	---	----	-------	------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	207,64
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 207,64 \text{ €}$	6,91

2.2.5 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 639**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p. č. 639	1968	58	22	80	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	1 697,99
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 1 697,99 \text{ €}$	466,95

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 386 na p. č. 639, k. ú. Omšenie	82 046,26	29 175,66
Plot od ulice na p. č. 639	3 134,07	537,18
Vodovodná prípojka na p. č. 639	489,78	16,31
Vodomerná šachta na p. č. 639	2 811,48	93,62
Kanalizácia do žumpy na p. č. 639	207,64	6,91
Žumpa na p. č. 639	1 697,99	466,95
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 206,89	583,79
Celkom:	90 387,22	30 296,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v Trenčianskom samosprávnom kraji, v okrese Trenčín, v obci Omšenie (asi 1809 obyvateľov), v jej centrálnej časti v zástavbe stavieb na individuálne bývanie. Občianska vybavenosť obce je dostupná pešo do 8 minút- obecný úrad, kostol, pošta obchod s potravinami, autobusová zastávka.

Trenčín sa nachádza asi 20 km západne (do 25 minút autom). Kúpeľné mesto Trenčianske Teplice 6 km západne, do 10 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

V čase obhliadky bola stavba rodinného domu v zlom technickom stave a čiastočne poškodená, tým pádom nespôsobilá na akokoľvek využívanie. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola povolená t.j. individuálne bývanie. Iné využitie po jej obnove vzhľadom na polohu a dispozičné riešenie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Zlý technický a hygienický stav a chátrajúca stavba.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,65 ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,358	13	4,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,358	8	2,86
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti				

	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,650	10	6,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,300	6	7,80
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	10	6,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			180	153,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 153,74 / 180$	0,854
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 30\,296,63 \text{ €} * 0,854$	25 873,32 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- rodinný dom súpisné číslo 386, postavený na pozemku parcelné číslo 639, zapísaný na liste vlastníctva číslo 3534, obec Omšenie, katastrálne územie Omšenie,

pre účel prevodu vlastníctva.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 06.07.2026 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

25 900,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 386 na p. č. 639, k. ú. Omšenie	24 916,01
Plot od ulice na p. č. 639	458,75
Vodovodná prípojka na p. č. 639	13,93
Vodomerná šachta na p. č. 639	79,95
Kanalizácia do žumpy na p. č. 639	5,90
Žumpa na p. č. 639	398,78
Spolu za Vonkajšie úpravy	498,56
Všeobecná hodnota celkom	25 873,32
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 900,00

Slovom: Dvadsaťpäťtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznúce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne základy viaznúce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťou.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti nie sú tarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Stavba rodinného domu čiastočne poškodená- vyžaduje opravu a modernizáciu.