

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

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

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.06.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 47/2024

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 3 na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 6742, postavený na pozemku parcelné číslo 5676/21, na ulici T. Tekela číslo 22 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6727/272776), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8500, obec Trnava, katastrálne územie Trnava,

pozemok parcelné číslo 5676/21, v spoluvlastníckom podiele 6727/272776, zapísaný na liste vlastníctva číslo 11529, obec Trnava, katastrálne územie Trnava,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 26 (z toho 12 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 3 na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 6742, postavený na pozemku parcelné číslo 5676/21, na ulici T. Tekela číslo 22 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6727/272776), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8500, obec Trnava, katastrálne územie Trnava,
- pozemok parcelné číslo 5676/21, v spoluvlastníckom podiele 6727/272776, zapísaný na liste vlastníctva číslo 11529, obec Trnava, katastrálne územie Trnava.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

04.07.2024 – osobná obhliadka

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

15.07.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400724) zo dňa 10.06.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 39/2018, vypracoval Ing. Anton Fuzák (vo formáte DOCX);
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 02.04.2019 (originál).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8500, zo dňa 15.07.2024, kat. územie Trnava, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 11529, zo dňa 15.07.2024, kat. územie Trnava, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 15.07.2024, kat. územie Trnava (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, kontrolné zameranie a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 04.07.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri

pocivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti:

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaca predmet znaleckého posudku je bez výnosu- v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu- celoplošne zastavané stavbou bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne I. štvrťrok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIAST. VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8500 a 11529**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
5676/21	570	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6742 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5676/21 je evidovaný na liste vlast. č. 8500.

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
6742	5676/21	9	Bytový dom 36b.j. T. Tekela 22,23,24		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5676/21 pod stavbou s.č. 6742 je evidovaný na liste vlastníctva č. 11529.

## Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory****ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod: T. tekela 22 2. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

6727/272776

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Katinová Žaneta r. katinová, Petrová Ves 290, Petrová Ves, PSČ 908 44, SR

Dátum narodenia: 16.12.1983

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia: v 3308/2019 - Zmluva o prevode vlastníctva bytu, vklad povolený dňa 30.05.2019 - 4008/19

Poznámka P 114/2024 - Na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6727/272776 na parcele registra C č. 5676/21: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653 (V 2423/2019) formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č.z.1568/24  
P 114/2024 - Na byt č. 3, vchod T. Tekela 22, na 2. p. a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6727/272776 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s.č. 6742 na parcele registra C č. 5676/21: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653 (V 2423/2019) formou predaja na dobrovoľnej dražbe - č.z.1568/24

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov, na zabezpečenie budúcich pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/93 Z.z.

Vecné bremeno na pozemok reg. C KN parc.č.5676/21 : Právo vstupu a prechodu cez pozemok parc.č.5676/21 v prospech vlastníkov bytu č. 6 v bytovom dome s.č.6742 /zapísaný na LV č.8500/postavenom na pozemku parc.č.5676/21

- 3 Na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6727/272776 na parcele registra C č.5676/21 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, Bratislava, SR; V 2423/2019 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 29.04.2019 - 3128/19
- 3 Na byt č. 3, vchod T. Tekela 22, na 2. p. a na spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6727/272776 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu s. č. 6742 na parcele registra C č.5676/21 - Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, Bratislava, SR; V 2423/2019 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 29.04.2019 - 3128/19

#### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 04.07.2024 za účasti vlastníčky. Bolo vykonané kontrolné zameranie obytných miestností a fotodokumentácia skutkového stavu bytu a domu, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku Pivničná kobka nebola sprístupnená. Jedna izba nebola sprístupnená ale bola znalcovi ukázaná fotodokumentácia tejto izby.

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

Stavebná a technická dokumentácia bola prevzatá z predložených podkladov. Na základe obhliadky môžem konštatovať že dispozičné riešenie ako aj podlahová plocha v prevzatom pôdoryse (nachádza sa v prílohe) je v súlade so skutočným stavom. Podlahová plocha pivnice (8,0 m<sup>2</sup>) bola prevzatá z kúpnej zmluvy a z predloženého znaleckého posudku- rovnako aj rok odovzdania stavby do užívania.

#### 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 a geodetických údajoch (podľa čiastočných výpisov z listov vlastníctva č. 8500 a 11529 a informatívnej kópie z mapy). Vlastníctvo k bytu č. 3 v bytovom dome súp. číslo 6742 ako aj k spoluvlastníckemu podielu na pozemku je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby. Nadobúdaci doklad- kúpna zmluva zo dňa 02.04.2019 sa nachádza sa v prílohe.

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

Stavby:

- byt číslo 3 na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 6742, postavený na pozemku parcelné číslo 5676/21, na ulici T. Tekela číslo 22 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6727/272776), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8500, obec Trnava, katastrálne územie Trnava.

Pozemky:

- parcelné číslo 5676/21, v spoluvlastníckom podiele 6727/272776, zapísaný na liste vlastníctva číslo 11529, obec Trnava, katastrálne územie Trnava.

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

-

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

Predmetom posúdenia byt v bytovom dome a zastavaný pozemok pod domom, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemku.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt: Byt č. 3, s. č. 6742, k. ú. Trnava

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č. 3 sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytového domu súpisne číslo 6742 na ulici Teodora Tekela číslo 22. Bytový má šesť nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V podzemnom podlaží sa nachádzajú skladové priestory a pivnice. Na nadzemných podlažiach byty- dva na podlaží, spolu 12 bytov vo vchode. Dom ako celok má tri vchody.

Dom bol v ostatných rokoch modernizovaný- kontaktný zateplovací systém vr. ušľachtilej tenkovrstvovej omietky, modernizácia strešného plášt'a, nový bleskozvod a klampiarske konštrukcie, výplne otvorov plastové s izolačným dvojsklom., oprava lodžii, modernizácia výt'ahu.

Stavba je založená predpokladám na základových pásoch, vrátane izolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém stenový zo železobetónových panelov. Strešná konštrukcia plochá strecha, strešná krytina predpokladám na báze asfaltových pásov a klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere do domu kovové so zasklením a otvárané na magnetický čip. Schodisko dvojramenné železobetónové, oceľové madlo, povrchová úprava tzv. terazzo, vo vstupnej hale keramická dlažba, na podestách PVC. Fasáda kontaktný zatepľovací systém. Stavba je napojená na inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, tepl vod, el. energia a telekomunikácie.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu:

**Spoločnými časťami domu** (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, určené na spoločné užívanie) sa rozumejú najmä:

- základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu** (zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu) sa rozumejú najmä:

- STA, bleskozvod, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, dve miestnosti na náradie, tri osobné výťahy, spoločná miestnosť pre hlavné uzávery meračov ÚK, hlavný uzáver vody a plynu.

Byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva- predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, lodžia prístupná z jednej izby. K bytu prislúcha aj pivnica, ktorá sa nachádza na podzemnom podlaží. V roku 2010 prešiel byt významnou modernizáciou.

Vstupné dvere do bytu bezpečnostné s protipožiarnou odolnosťou. Interiérové dvere drevotriestkové s povrchovou úpravou laminát, plné alebo čiastočne presklené dverné krídla, plechové zárubne. Podlahy v izbách laminátové- poškodené v jednej izbe, v ostatných miestnostiach keramické dlažby. Povrchové úpravy stien a stropov- hladká vápenocementová omietka a prevažne tónované maľby, v spálni tapeta, keramické obklady v kuchyni za kuchynskou linkou a kúpeľni po celej svetlej výške, vo WC do výšky asi 1300mm, nad obkladom tapeta čiernej farby.

Vnútorne vybavenia- kuchynská linka priama dl. asi 2500 mm, samostatný sporák, digestor filtrový, antikorový drez, voľne stojaca umývačka riadu, v kúpeľni zamurovaná plastová rohová vaňa, keramické umývadlo, vo WC keramická WC misa s predstennou keramickou nádržkou. V predsieni a spálni je vstavaná skriňa.

Vykurovacie telesa- pôvodné plechové radiátory s termostatickými hlaviciami a pomerovými meračmi tepla. Okná plastové s izolačným dvojsklom a kovovými int. žalúziami. Zdroj vykurovania a TUV je centralizovaný.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie- rozvody elektrickej inštalácie do elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvka STA, kuchynská linka s drezom, sporák, vodovodné batérie, telefónna prípojka, zvonček, poštová schránka.

**Byt bol v čase obhliadky v priemernom technickom a hygienickom stave, v ostatných rokoch zmodernizovaný, zariadený, obývaný.**

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to  
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba 18,43	18,43
Izba 13,11	13,11
Izba 8,15	8,15
Kuchyňa 8,06	8,06
Kúpeľňa 3,51	3,51
Predsieň 6,86	6,86
WC 1,15	1,15
Výmera bytu bez pivnice	59,27
Pivnica 8,00	8,00
Vypočítaná podlahová plocha	67,27
Lodžia 2,85*1,50	4,28

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m <sup>2</sup>
Koeficient konštrukcie:	k <sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CU</sub> = 3,757
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 1,05

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,42	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,52	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,07	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,65	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,31	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,30	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,15	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,98	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,77	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,22	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,57	0	0,00
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,75	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,87	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,77	0	0,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,77	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,77	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,30	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,77	0	0,00
<b>Zariadenie bytu</b>							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,54	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,30	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,87	20	0,57
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,21	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,65	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,77	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	2,30	0	0,00
33	Vnútorné hygien. zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,60	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,31	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,21	0	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>113,10</b>	<b>100,00</b>		<b>0,57</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 113,10 / 100 = 1,131$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,757 * 1,037 * 1,1310 * 1,05$$

$$VH = 1 505,07 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave, v ostatných rokoch modernizovaný. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Z dôvodu modernizácie domu aj bytu vykonám výpočet opotrebovania pomocou analytickej metódy.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,45	1980	120	44	1,63
2	Zvislé konštrukcie	17,62	1980	100	44	7,75
3	Stropy	7,11	1980	100	44	3,13
4	Schody	2,67	1980	100	44	1,17
5	Zastrešenie bez krytiny	5,34	1980	100	44	2,35
6	Krytina strechy	2,31	2015	40	9	0,52
7	Klmpiarske konštrukcie	1,16	2015	40	9	0,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	2015	40	9	0,90
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,78	1980	80	44	0,98
10	Vnútorné keramické obklady	0,22	2015	80	9	0,02
11	Dvere	0,57	2015	60	9	0,09
12	Okná	5,78	1980	60	44	4,24
13	Povrchy podláh	0,44	1980	80	44	0,24
14	Vykurovanie	2,89	1980	60	44	2,12
15	Elektroinštalácia	1,78	1980	60	44	1,31
16	Bleskozvod	0,89	2015	40	9	0,20
17	Vnútorný vodovod	1,78	1980	60	44	1,31
18	Vnútorná kanalizácia	1,78	1980	60	44	1,31
19	Vnútorný plynovod	0,89	1980	60	44	0,65
20	Výťahy	2,31	2020	40	4	0,23
21	Ostatné	1,78	1980	60	44	1,31
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,56	2010	60	14	0,83
23	Vnútorné keramické obklady	0,89	2010	60	14	0,21
24	Dvere	2,31	2010	40	14	0,81
25	Povrchy podláh	2,31	2010	20	14	1,62
26	Vykurovanie	2,22	2010	60	14	0,52
27	Elektroinštalácia	2,67	2010	60	14	0,62
28	Vnútorný vodovod	0,89	2010	60	14	0,21
29	Vnútorná kanalizácia	0,89	2010	60	14	0,21
30	Vnútorný plynovod	0,44	2010	60	14	0,10
31	Ohrev teplej vody	1,78	1980	60	44	1,31
32	Vybavenie kuchýň	2,31	2010	40	14	0,81
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,63	2010	60	14	1,08



34	Bytové jadro bez rozvodov	5,34	2010	80	14	0,93
35	Ostatné	2,22	2010	50	14	0,62
	Opotrebenie					41,60%
	Technický stav					58,40%

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného bytu	$1\,505,07 \text{ €/m}^2 * 67,27\text{m}^2$	101 246,06
Poškodenosť	-0,57 % z 101 246,06 €	-577,10
Východisková hodnota		100 668,96
Technická hodnota	58,40% z 100 668,96 €	58 790,67

Poškodenosť stavby:  $(101\,246,06\text{€} - 100\,668,96\text{€}) / 101\,246,06\text{€} * 100\% = 0,57\%$

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza asi 1,5 km východne od centra mesta Trnava, v zástavbe bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti. V pešej dostupnosti do 5 minút sa nachádzajú základné obchody a služby, materská škola, supermarket Kaufland, zastávka MHD- autobus. Kompletná občianska vybavenosť krajského mesta do 7 minút autom.

Trnava leží na rieke Trnávka, v centre Trnavskej pahorkatiny. Centrum mesta je v nadmorskej výške 146 m n. m. a leží 45 km severovýchodne od Bratislavy. Nitra leží 47 km východne, Piešťany 37 km severovýchodne, Senica 42 km severozápadne, Galanta 26 km južne a Modra 25 km západne. V meste alebo jeho blízkosti vedú diaľnica D1, rýchlostná cesta R1 a cesty I/51 od Senice, I/61 od Senca na Trenčín, II/504 od Modry na Piešťany a II/560 na Dechtice. Trnavou prechádza aj železničná trať Bratislava – Žilina, v tunajšej stanici začínajú trate Trnava – Kúty a Trnava – Sereď (Zdroj: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Trnava>).

V danej lokalite sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetných nehnuteľností.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a je určený na bývanie. Iné využitie domu v danej lokalite je možné vylúčiť. Z hľadiska konštrukčného riešenia je len malá možnosť dispozičných zmien v byte oproti súčasnému dispozičnému riešeniu.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z čiastočných listov vlastníctva číslo 8500 a 11529, katastrálne územie Trnava, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., oznámenie o začatí výkonu záložného práva pozri listy vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

#### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 1,20 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	10	12,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,600	9	32,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,600	7	25,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,660	4	2,64
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	330,24

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 330,24 / 145$	2,278
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 58\,790,67 \text{ €} * 2,278$	<b>133 925,15 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie.

Je celoplošne zastavaný stavbou bytového domu. V danom mieste sa nachádzajú všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plynovod, teplovod, telekomunikácie, internet.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia je príslušný spoluvlastnícky podiel.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,20 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku pre výstavbu na území krajského mesta. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
5676/21	zastavané plochy a nádvorcia	570	570,00	6727/272776	14,06

Obec:

Trnava

Východisková hodnota:

V<sub>HM</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, noremdujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 0,50$	2,7885
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,7885$	74,06 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 570,00 \text{ m}^2 * 74,06 \text{ €/m}^2$	<b>42 214,20 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 6727/272776 * 42 214,20 \text{ €}$	1 041,06 €

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 3 na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 6742, postavený na pozemku parcelné číslo 5676/21, na ulici T. Tekela číslo 22 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6727/272776), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8500, obec Trnava, katastrálne územie Trnava,

pozemok parcelné číslo 5676/21, v spoluvlastníckom podiele 6727/272776, zapísaný na liste vlastníctva číslo 11529, obec Trnava, katastrálne územie Trnava,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 15.07.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

**135 000,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 3, s. č. 6742, k. ú. Trnava	1/1	133 925,15
Pozemky		
P. č. 5676/21, k. ú. Trnava - parc. č. 5676/21 (14,06 m <sup>2</sup> )	6727/272776	1 041,06
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>134 966,21</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>135 000,00</b>

Slovom: Jedenstotridsaťpäťtisíc Eur

**3. MIMORIADNE RIZIKÁ****Závady viaznuce na nehnuteľnosti:**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

**Práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

**Predkupné právo**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu 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 viazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu- par. 15 zákona č. 182/93 Z. z.

**Riziká spojené s nehnuteľnosťou:**

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha- záložné právo.  
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 15.7.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

**IV. PRÍLOHY**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.06.2024 (1xA4)              | Strana č. 14      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8500 (1xA4)  | Strana č. 15      |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 11529 (1xA4) | Strana č. 16      |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)                                       | Strana č. 17      |
| 5. Kúpna zmluva zo dňa 02.04.2024 (5xA4)   | Strana č. 18 - 22 |
| 6. Pôdorys bytu č. 3 (1xA4)  | Strana č. 23      |
| 7. Fotodokumentácia (2xA4)   | Strana č. 24 - 25 |

**SPOLU PRÍLOHY: 12xA4**

**STRANA č. 14 - 25**