

**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

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

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.04.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 46/2024**

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

rodinný dom súpisné číslo 81, postavený na pozemku parcelné číslo 371/23, zapísaný na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice,

pozemky parcelné číslo 371/2 a 371/23, zapísané na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 30 (z toho 7 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 81, postavený na pozemku parcelné číslo 371/23, zapísaný na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice,
- pozemky parcelné číslo 371/2 a 371/23, zapísané na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice.

## 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):

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 04.07.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebnotechnického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebnotechnického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

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

14.07.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 400824) zo dňa 10.06.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 225/2018, vypracoval Ing. Peter Števula (fotokópia vo formáte PDF).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 480, zo dňa 14.07.2024, kat. územie Merašice, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 14.07.2024, kat. územie Merašice (vyhotovená z aplikácie MAPKA);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej 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 čašu 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 Vyparina 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 dôležitých pojmov:

- 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 poctivom 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 vrátene 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 zaisť 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

#### a) Výber použitej metódy:

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 tvoriaca predmet znaleckého posudku je využívaná vlastníkom resp. pri obhliadke nevyužívaná, 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 vplyvujúcich 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 toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvoría orná pôda (záhrada), preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich 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. štvrtrok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 480**

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
371/2	1525	Orná pôda	1	1		
371/23	1386	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
81	371/23	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 – Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 – stavba postavaná na zemskej povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1	Ondrušek Anton r. Ondrušek, Tepličky 125, Tepličky, PSČ 920 66, SR, 1/1 Dátum narodenia: 15.11.1984 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva vklad č.V 2071/2018 zo dňa 10.01.2019, -č.z.3/19

Poznámka P 52/2024 - Slovenská sporiteľňa a. s. Bratislava, IČO: 00151653, - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.V 1813/2018, spôsobom priameho predaja nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, zriadené na rodinný dom súp. č.81 na parc. č. 371/23 a na pozemky CKN - parc. č. 371/2, 371/23, - č. z. 30/24

**ČASŤ C: ŤARCHY**

1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., Bratislava (IČO: 00 151 653), podľa Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam V 1813/2018 zo dňa 02.10.2018, zriadené na CKN parc.č.371/2, 371/23 a stavba rodinným súp.č.81 na parc.č.371/23 - č.z.44/18

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

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

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná bez zástupcu zadávateľa- z verejných prístupových plôch. V deň miestnej obhliadky, dňa 04.07.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

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

Bola prevzatá výkresová a technická dokumentácia z predloženého znaleckého posudku č. 225/2018 a nachádza sa v prílohe. Údaje o stavebných úpravách boli takisto prevzaté zo znaleckého posudku číslo 225/2018. Skutkový stav stavby z exteriéru vrátane pozemkov v čase miestnej obhliadky vystihuje fotodokumentácia.

**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 katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, kópie katastrálne mapy). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 371/2 a 371/23, zapísané na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 81, postavený na pozemku parcelné číslo 371/23, zapísaný na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice,
- ploty- uličný plot na p. č. 371/23,
- studňa kopaná na p. č. 371/23,
- vonkajšie úpravy na p. č. 371/23- vodovodná prípojka, žumpa, kanalizačná prípojka do žumpy, plynová prípojka, elektrická prípojka, betónové spevnené plochy.

**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 je existujúca stavba rodinného domu s príslušenstvom a zastavaný prilahlý pozemok a pozemok za domom- orná pôda, v zastavanom území obce, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov. Územný plán obce nebol zistený.

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 PRÍSLUŠENSTVO****2.1.1 Plot: Uličný plot na p. č. 371/23****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	30,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	21,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m

4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 30 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $2 \cdot 1 + 28 \cdot 0,7 = 21,60 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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 [%]
Uličný plot na p. č. 371/23	1970	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 21,60 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,757 \cdot 0,95$	7 782,26
Technická hodnota	10,00 % z 7 782,26 €	778,23

#### 2.1.2 Studňa: Studňa kopaná na p. č. 371/23

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody  
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná  
 Hĺbka: 10 m  
 Priemer: 1000 mm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p. č. 371/23	1895	129	21	150	86,00	14,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m}) \cdot 3,757 \cdot 0,95$	4 117,01
Technická hodnota	14,00 % z 4 117,01 €	576,38

**2.1.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 371/23****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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 10 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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. 371/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 516,53
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1\,516,53 \text{ €}$	485,29

**2.1.4 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 371/23****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:  $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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 [%]
Žumpa na p. č. 371/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	3 850,40
Technická hodnota	32,00 % z 3 850,40 €	1 232,13

**2.1.5 Vonkajšia úprava: Kanál. prípojka do žumpy na p. č. 371/23****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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 8 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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 [%]
Kanal. prípojka do žumpy na p. č. 371/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	810,34
Technická hodnota	32,00 % z 810,34 €	259,31

**2.1.6 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 371/23****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 38 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 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 [%]
Plynová prípojka na p. č. 371/23	1998	26	24	50	52,00	48,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 913,71
Technická hodnota	$48,00 \% \text{ z } 1\,913,71 \text{ €}$	918,58

**2.1.7 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $5,78 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 25 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$   
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 [%]
Elektrická prípojka	1996	28	22	50	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	859,27
Technická hodnota	$44,00 \% \text{ z } 859,27 \text{ €}$	378,08

## 2.1.8 Vonkajšia úprava: Betónové sp. plochy na p. č. 371/23

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $4,8 * 1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,757$   
 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 [%]
Betónové sp. plochy na p. č. 371/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	187,59
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 187,59 \text{ €}$	60,03

## 2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

### 2.2.1 Zlúčená stavba: Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54, k. ú. Merašice

#### 2.2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54- obytná časť

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 225/2018:

Obytná časť rodinného domu je osadená na teréne so sklonom do 5% na parc.č. 371/54, k.ú. Merašice, obec Merašice. Situovaný je v severnej lokalite obce /vid'. prílohy/. V danej lokalite je možnosť napojenia na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku. Vek domu som určil podľa predloženého Potvrdenia o veku, vydaného obcou Merašice, na rok 1895 a v roku 1990 bola uskutočnená jeho prístavba /vid'. prílohy/ a rekonštrukcia a to podláh, kuchyne a kúpelne, WC, vodovodnej a kanalizačnej prípojky, v roku 1998 plynovej a elektrickej prípojky.

Rodinný dom je čiastočne podpivničený, ale s výškou pod 1,6 m čo podľa normy STN 73 4055 nevyhovuje a preto som s týmto podlažím vo výpočte nerátal a má jedno nadzemné podlažie. Dom je prestrešený valbovou strechou prekrytou pálenou strešnou krytinou a je napojený na vodovodnú plynovú a elektrickú prípojku, je odkanalizovaný do žumpy. Vykurovanie domu je zabezpečené lokálne cez plynové kachle /gamatky/.

#### Dispozičné riešenie:

Na 1.n.p. sa nachádza kryté zavesenie, zádverie, chodba, komora, kúpeľňa, WC, kuchyňa, sklad a šesť izieb /vid'. prílohy/.

**Technický popis plánovaného vyhotovenia:**

Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Rodinný dom má obvodové a nosné múry vymurované z kamenného muriva, kombinovaného nepálenou a pálenou tehlov a priečky sú vymurované z tehál hr. 150 mm. Rodinný dom je z vonkajšej strany omietnutý hladkou vápennou omietkou, vo farebnom odtieni podľa investora a vnútorné omietky sú hladké vápenné. Strop nad 1. n.p. je drevený trámový, prevažne s rovným podhl'adom, krov drevený stojatá stolica, strecha valbová prekrytá pálenou strešnou krytinou a nad väčšou prístavbou je strecha z pozinkovaného plechu a nad menšou prístavbou je asfaltových šindľov. Klampiarske konštrukcie žľabov a zvodov sú z pozinkovaného plechu a klampiarske konštrukcie parapetov sa nenachádzajú. Podlahy sú kombinované a to z keramickej dlažby a z PVC. Výplne okenných otvorov sú vyhotovené zväčša z drevených okien von a dnu otváracích kombinovaných s mrežami, z dvora opatrené vonkajšími plastovými roletami. Dvere sú plné a presklenné, osadené do drevených a oceľ. zárubní. Rozvody vody v dome teplej a studenej sú z potrubia PVC. Vykurovanie domu je zabezpečené lokálne cez plynové kachle /gamatky/ a v jednej z izieb je situovaný kozub s otvoreným ohniskom. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s elektrickým sporákom a s elektrickou rúrou, digestor, nerezový dres s pákovou vodov. batériou a keram. obkladom steny za kuch. linkou. V dome sa v kúpeľni nachádza vaňa, rohový sprchový kút, umývadlo, s pákovými a komb. vodov. batériami, práčka a splachovacie WC. Vo WC sa nachádza splachovacie WC, umývadlo s obyčajnou vodov., batériou a keram. obklad stien. Elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická. V dome je rozvod zabezpečovacieho zariadenia /alarm/. Dom je odkanalizovaný do žumpy. Vzhľadom nato, že pri krytých zátvetriach sa nejedná o prístavbu ani o drobnú stavbu vo výpočte som stanovil pre ňu hodnotu ako pre balkón do 5m<sup>2</sup>, vzhľadom k jej ploche do 11,21 m<sup>2</sup>.

Rodinný dom bol postavený a v čase obhliadky nebol využívaný ako samostatné bývanie. Výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek rodinného domu a jeho rekonštrukciu uskutočnil Kubickou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1895	17,95*6,50+6,63*13,55	206,51	
1. NP	1990	10,27*5,37+2,85*1,71/2+2,01*3,23+0,81*3,23/2	65,39	
Spolu 1. NP			271,9	120/271,9=0,441

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použiteľnom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	85	340,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlóvé ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	100	670,0

12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	100	135
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30	100	30
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	100	15
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	90	477,0
18	Okná			
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380	80	304,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	105	100	105,0
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)			
	- vyskytujúca sa položka	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5770		5581,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (8 ks)	80	100	80,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	100	25,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (6 ks)	360	100	360,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	100	90,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	585	100	585,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0

	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	100	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (11 ks)	330	100	330,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	100	105,0
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	70	100	70,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	2555		2555,0

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,757$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5770 + 2555 * 0,441) / 30,1260$	$(5581 + 2555 * 0,441) / 30,1260$	228,93	222,66

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	2,46	7,35	90	6,62
Murivo	10,45	31,20	75	23,40
Stropy	10,63	31,74	70	22,22
Schodisko	2,27	6,78	75	5,09
Krov	7,68	22,93	70	16,05
Súčet	33,49			73,38

Základná životnosť stavby: 120 rokov  
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 73,38 %  
 Základná zostatková životnosť:  $TT = \frac{V}{2} = \frac{129}{2} \approx 65$  rokov  
 Zostatková životnosť:  $T = 73,38 \% \text{ z } 65 \text{ rokov} \approx 48$  rokov  
 Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 129 + 48 = 177$  rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1895	129	48	177	72,88	27,12
1. NP - prístavba	1990	34	48	82	41,46	58,54

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1895		
Východisková hodnota	228,93 €/m <sup>2</sup> *206,51 m <sup>2</sup> *3,757*0,95	168 736,33
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	222,66 €/m <sup>2</sup> *206,51 m <sup>2</sup> *3,757*0,95	164 114,93
Technická hodnota	27,12% z 164 114,93	44 507,97
1. NP - prístavba z roku 1990		
Východisková hodnota	228,93 €/m <sup>2</sup> *65,39 m <sup>2</sup> *3,757*0,95	53 429,22
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	222,66 €/m <sup>2</sup> *65,39 m <sup>2</sup> *3,757*0,95	51 965,89
Technická hodnota	58,54% z 51 965,89	30 420,83

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	222 165,55	216 080,82	74 928,80
Spolu	222 165,55	216 080,82	74 928,80

Dokončenosť stavby: ( 216 080,82€ / 222 165,55€) \* 100 % = 97,26%

#### 2.2.1.2 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54- hospodárska časť

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 225/2018:

Hospodárska časť rodinného domu je osadená na teréne so sklonom do 5% na parc.č. 371/54, k.ú. Merašice, obec Merašice. Situovaná je v severnej lokalite obce /viď. prílohy/. V danej lokalite je možnosť napojenia na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku. Vek domu som určil podľa predloženého Potvrdenia o veku, vydaného obcou Merašice, na rok 1895 /viď. prílohy/.

Hospodárska časť rodinného domu je bez podpivničenia a má jedno nadzemné podlažie, prestrešená je sedlovou strechou prekrytú pálenou strešnou krytinou.

#### Dispozičné riešenie:

Na 1.n.p. sa nachádza hospodárska časť /maštal/ a sklad /viď. prílohy/.

#### Technický popis plánovaného vyhotovenia:

Základy sú kamenné bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti, obvodové a nosné múry sú vymurované z kamenného muriva, kombinovaného nepálenou a pálenou tehľou a priečky sú vymurované z tehál hr. 150 mm. Hospodárska časť rodinného domu je z vonkajšej strany omietnutá hladkou a zdrsnenou vápennou omietkou, vo farebnom odtieni podľa investora a vnútorné omietky sú hladké vápenné. Strop nad 1.n.p. je drevený trámový, s viditeľnými trámami, krov drevený stojatá stĺpica, strecha sedlová prekrytá pálenou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie žlabov a zvodov sú z pozinkovaného plechu a klampiarske konštrukcie parapetov sa nenachádzajú. Podlahy sa v hospodárskej časti nenachádzajú a v sklade sú betónové. Výpnie okenných otvorov sú vyhotovené z jednoduchých drevených a oceľ. okien, dvere sú plné, osadené do drevených a oceľ. zárubní, vráta sú plne otváracie z tvrdého dreva. Hospodárska časť rodinného domu nie je napojená na inžinierske siete.

Hospodárska časť rodinného domu bola postavená ako súčasť rod. domu a v čase obhliadky nebola využívaná. Výpočet opotrebenia som vzhľadom na vek hospodárskej časti rodinného domu uskutočnil Kubickou metódou.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1895	8,00*13,55	108,4	120/108,4=1,107

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	100	200,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hrubo-zrné)	625	70	437,5
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štrukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	55	70	38,5
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	80	72
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	80	152,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	90	135,0
	<b>Spolu</b>	<b>3895</b>		<b>3620,0</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	100	85,0
	<b>Spolu</b>	<b>85</b>		<b>85,0</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 3,757

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
----------	--	--	---	---

1. NP	$(3895 + 85 * 1,107)/30,1260$	$(3620 + 85 * 1,107)/30,1260$	132,41	123,29
-------	-------------------------------	-------------------------------	--------	--------

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,40	9,12	80	7,30
Murivo	22,94	38,72	75	29,04
Stropy	15,38	25,96	60	15,58
Schodisko	0,00	0,00	75	0,00
Krov	15,52	26,20	75	19,65
Súčet	59,24			71,57

Základná životnosť stavby: 120 rokov  
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 71,57 %  
 Základná zostatková životnosť:  $TT = \frac{V}{2} = \frac{129}{2} \approx 65$  rokov  
 Zostatková životnosť:  $T = 71,57\% \text{ z } 65 \text{ rokov} \approx 47$  rokov  
 Predpokladaná životnosť:  $Z = V + T = 129 + 47 = 176$  rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1895	129	47	176	73,30	26,70

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$132,41 \text{ €/m}^2 * 108,40 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	51 228,88
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$123,29 \text{ €/m}^2 * 108,40 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	47 700,39
Technická hodnota	26,70% z 47 700,39	12 736,00

Dokončenosť stavby:  $(47\,700,39\text{€} / 51\,228,88\text{€}) * 100\% = 93,11\%$

**2.2.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54, k. ú. Merašice**

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54- obytná časť	216 080,82	74 928,80
2.	Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54- hospodárska časť	47 700,39	12 736,00
	Spolu	263 781,21	87 664,80

Stavba rodinného je podľa čiastočnej obhliadky dlhodobo neužívaná- neobývaná, s čiastočnou modernizáciou v ostatných rokoch, neudržiavaná.



## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Uličný plot na p. č. 371/23	7 782,26	778,23
Studňa kopaná na p. č. 371/23	4 117,01	576,38
Vodovodná prípojka na p. č. 371/23	1 516,53	485,29
Žumpa na p. č. 371/23	3 850,40	1 232,13
Kanal. prípojka do žumpy na p. č. 371/23	810,34	259,31
Plynová prípojka na p. č. 371/23	1 913,71	918,58
Elektrická prípojka	859,27	378,08
Betónové sp. plochy na p. č. 371/23	187,59	60,03
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 137,84	3 333,42
Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54, k. ú. Merašice	263 781,21	87 664,80
Celkom:	284 818,32	92 352,83

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trnavskom kraji, okres Hlohovec, obec Merašice (asi 438 obyvateľov) v jej severovýchodnej časti v zástavbe stavieb na individuálne bývanie. Občianska vybavenosť obce je dostupná do 10 minút pešo- obecný úrad, obchod s potravinami, materská škola, kostol, futbalové ihrisko, autobusová zastávka je hneď pred domom, kadiaľ prechádza aj cesta II. triedy. Hlohovej sa nachádza asi 15 km juhozápadne, asi minút autom. Trnava 45 km juhozápadne, asi 35 minút autom, Nitra 25 km juhovýchodne, do 30 minút autom.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom nevyužívaná a v minulosti využívaná na bývanie v prednej časti, zadná časť využívaná ako hospodárska. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie vzhľadom na polohu je možné vylúčiť.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 480, katastrálne územie Merašice, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo v prospech Slovenska sporiteľňa, a. s. oznámenie o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

Pred domom na p. č. 371/23 je osadený pomník.

## 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 diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vo výške 0,25 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 diferenciacie:

0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,33
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,138	6	0,83
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,750	9	6,75
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,138	5	0,69
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				

	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			180	56,97

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 56,97 / 180$	0,317
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 92\,352,83 \text{ €} * 0,317$	<b>29 275,85 €</b>

### 3.2 POZEMKY

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria alebo orná pôda. Sú rovinné, tvoria spolu jeden celok, prístupné z miestnej prístupovej asphaltovej komunikácie, kde vyúsťuje p. č. 371/23 a kde sa nachádzajú inžinierske siete (vodovod, el. energia a telekomunikácie, plyn).

Pozemok p. č. 371/23 je čiastočne zastavaný stavbou rodinného domu a príslušenstvo- ploty, spevnené plochy a čiastočne zatravnovaný a zarastený- neudržiavaný. Pozemok p. č. 371/2 nadväzuje v zadnej časti na p. č. 371/23 a je predpokladám nevyužívaný, zatravnovaný alebo zarastený a neudržiavaný.

Jednotková východisková hodnota pozemkov je stanovená ako 70% z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Hlohovec. Koeficient povyšujúcich faktorov 2,20- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku- zastavané plochy a nádvoria a 1,20- orná pôda.

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.2 Identifikácia pozemku: P. č. 371/23, k. ú. Merašice

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
371/23	zastavané plochy a nádvoria	1386	1386,00	1/1	1386,00

Obec: Merašice  
 Východisková hodnota:  $VH_{Mj} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ 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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_z$	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	2,20

koeficient zvyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnote	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	2,7799
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 2,7799$	19,38 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\ 386,00 \text{ m}^2 * 19,38 \text{ €/m}^2$	<b>26 860,68 €</b>

**3.2.1.3 Identifikácia pozemku: P. č. 371/2, k. ú. Merašice**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
371/2	orná pôda	1525	1525,00	1/1	1525,00

Obec:

Merašice

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ 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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00$	0,9720
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 0,9720$	6,77 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\ 525,00 \text{ m}^2 * 6,77 \text{ €/m}^2$	<b>10 324,25 €</b>

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 81, postavený na pozemku parcelné číslo 371/23, zapísaný na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice,

pozemky parcelné číslo 371/2 a 371/23, zapísané na liste vlastníctva číslo 480, obec Merašice, katastrálne územie Merašice, pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 14.07.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

## 66 500,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 04.07.2024 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcom za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov - na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 14.07.2024, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Uličný plot na p. č. 371/23	246,70
Studňa kopaná na p. č. 371/23	182,71
Vodovodná prípojka na p. č. 371/23	153,84
Žumpa na p. č. 371/23	390,59
Kanal. prípojka do žumpy na p. č. 371/23	82,20
Plynová prípojka na p. č. 371/23	291,19
Elektrická prípojka	119,85
Betónové sp. plochy na p. č. 371/23	19,03
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 056,69
Rodinný dom s. č. 81, na p. č. 371/54, k. ú. Merašice	27 789,74
Spolu stavby	29 275,85
Pozemky	
P. č. 371/23, k. ú. Merašice - parc. č. 371/23 (1 386 m <sup>2</sup> )	26 860,68
P. č. 371/2, k. ú. Merašice - parc. č. 371/2 (1 525 m <sup>2</sup> )	10 324,25
Spolu pozemky (2 911,00 m <sup>2</sup> )	37 184,93
Všeobecná hodnota celkom	66 460,78
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>66 500,00</b>

Slovom: Šestdesiatšesťtisícpäťsto Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

**Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:**

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 nehnuteľnostiach nie sú evidované vecné bremená, ktoré vznikli na základe osobitných predpisov.

**Riziká spojené s nehnuteľnosťou:**

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

Začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich exemplároch, z ktorých štyri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 14.7.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 10.06.2024 (1xA4)                  | Strana č. 23      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 480, k. ú. Merašice (1xA4) | Strana č. 24      |
| 3. Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Merašice (1xA4)  | Strana č. 25      |
| 4. PD- pôdorysy- prevzaté zo ZP č. 225/2018 (2xA4)   | Strana č. 26 - 27 |
| 5. Obec Merašice, list zo dňa 24.04.2018- prevzaté zo ZP č. 225/2018 (1xA4)                | Strana č. 28      |
| 6. Fotodokumentácia (1xA4)   | Strana č. 29      |

**SPOLU PRÍLOHY: 7xA4**

**STRANA č. 23 - 29**