

Znalec:

Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353
evidenčné číslo znalca 910563
tel: office 058/7327326

Zadávateľ:

U9, a.s.
Zeleninárska 6
Bratislava

Číslo objednávky:

Objednávka zo dňa 11.01.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 17/2024

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 v bytovom dome č.s. 271 v k.ú.Rudňany; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):

27 (14)

Počet vyhotovení:

6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.01.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - bytu č.2 v bytovom dome č.s.271 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č. 70/1 v k.ú. Rudňany, obec Rudňany, okres Spišská Nová Ves.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

01.02.2024

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

01.02.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 11.01.2024
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu - vek stavby

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 860-čiasť k.ú. Rudňany zo dňa 12.01.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 70/1 k.ú. Rudňany zo dňa 12.01.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutočného stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_M * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_M – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.860-čiastočný v k.ú. Rudňany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 70/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 915 m²

Stavby

- Byt č.2 v bytovom dome č.s. 271 na parc. č. 70/1

B. Vlastníci:

3. Grega Daniel r. (); spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 2499/10000.

Titul nadobudnutia

- Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-2591/2016 z 26.9.2016-277/2016,

Poznámky:

- U9,a.s.,Zelinárska 6,821 08 Bratislava-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť(zmluva EYZ SK-MRL-00151339- 2016-KEZ1-HU zo dňa - 23.8.2016) nehn.

byt č.2,2p , v bytovom dome s.č. 271 na pozemku registra CKN parc.č. 70/1 ,pozemok registra CKN parc.č. 70/1 v podiele 2499/10000,P10/2024 zo dňa 15.1.2024-11/2024

C. Ťarchy:

- Vecné bremeno, spočívajúce v práve vlastníkov obytného domu s.č.271 vstupovať na pozemok parc. KN 69/6 za účelom využívania objektu vodárne so studňou na tejto parcele sa nachádzajúcej a povinnosti vlastníkov parc. KN 69/6 a objektu vodárne toto právo trpieť V 1217/99 - 96/99

3. Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome V2650/2005-2/06

3. Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s., Želetavská 1525/1,140 92 Praha 4-Michle,ČR,IČO: 649 48 242,organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336 na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo EZY-SKMRL-00151339-2016-KEZ1-HU/A zo dňa 23.8.2016 na nehnuteľnosti byt č.2,2p.bytovom dome s.č.271 na parc.č.70/1,podiel na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku v 2499/10000 V-2447/2016 z 20.9.2016-268/2016

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.02.2024 za účasti p.Chlpošovej - zástupcu U9 a správkyne bytovky p.Pustulkovej.

Zameranie vykonané dňa 01.02.2024 a fotodokumentácia vyhotovená dňa 01.02.2024

d) Technická dokumentácia:

Nie je. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

- Byt č.2 v bytovom dome č.s.271 na parc. č. 70/1

Pozemky:

- parc. č. 70/1 v podiele 2499/10000

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

Nie je.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Nie je.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.2 v bytovom dome č.s.271 na p.č.KN 70/1

POPIS

Objekt - bytový dom je osadený na rovinnom teréne na parc.č.70/1, k.ú. Rudňany, obec Rudňany. Situovaný je v komplexnej zástavbe bytových domov a budov občianskej vybavenosti, v lokalite stredného dopytu v porovnaní s ponukou, vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Bytový dom je v užívaní od roku 1943.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE A TECHNICKÝ POPIS:

Murovaný bytový dom je riešený ako podpiwničený s dvom nadzemnými a jedným podkrovným podlažím. Polohu objektu vzhľadom ku komunikačným a dopravným väzbám posudzujem ako vhodnú, s pravidelným spojením na autobus. Infraštruktúra pozemku je kompletná, pozemok je vo vlastníctve užívateľov, vlastníkov bytov. Orientácia čelnej strany objektu - vstupu do objektu je na východ. Jedná sa o samostatne stojací murovaný bytový dom. Objekt je prekrytý valbovou strechou. Objekt je napojený na rozvod studenej vody, električky, zemného plynu a kanalizácia do žumpy. Bytový dom je v pôvodnom stave.

Uvedená bytová jednotka sa nachádza na 2.poschodí. Byt je mezonetový - pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, predsiene, kúpeľne s WC a pivnice.

Zameraná podlahová plocha bytu je m². Byt je čiastočne rekonštruovaný - kúrenie lokálne vlastným kotlom na plyn, výmena kuchynskej linky, rekonštrukcia kúpeľne - (nové obklady, dlažby, zariadenie predmety).

Bytový dom je murovaný, preto základnú životnosť stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 3,80*4,10 + 3,20*1,80	21,34
izba 5,02*5,45	27,36
kuchyňa 3,00*3,80	11,40
kúpeľňa s WC 1,00*3,80	3,80
predsieň 1,50*4,90	7,35
izba v podkroví 5,55*5,10	28,31
Výmera bytu bez pivnice	99,56
pivnica 4,0*5,50	22,00
Vypočítaná podlahová plocha	121,56

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,93
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,88
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	4,43
6	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	1,58
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	0,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,36
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,90	1,80	1,77
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,90	0,45	0,44
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,90	2,25	2,22
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,97
16	Bleskozvod	1,00	0,90	0,90	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,97
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,97
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,90	0,90	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,97
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,94
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,97
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,46
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,69
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,96
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,36
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,96
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,91
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,94
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,69
Spolu		100,00		101,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 101,50 / 100 = 1,015$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 0,939 * 1,0150 * 0,95$$

$$VH = 1\,078,30 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.2 v bytovom dome č.s.271 na p.č.KN 70/1	1943	81	49	130	62,31	37,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,078,30 \text{ €/m}^2 \cdot 121,56 \text{ m}^2$	131 078,15
Technická hodnota	$37,69\% \text{ z } 131\,078,15 \text{ €}$	49 403,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome v Rudňanoch. Bytový dom je samostatne stojaci bodového typu, má 1 podzemné podlažia a 2 nadzemné a 1 podkrovné podlažia, valbovú strechu s krytinou s AZC šablón. Dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou SAD.

V okolí domu je občianska vybavenosť obce - obecný úrad, dom kultúry, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa využíva na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	10	3,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,193	30	5,79
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	7	2,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie	III.	0,350	5	1,75
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,193	6	1,16
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,035	8	0,28
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	6	1,16
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,700	4	2,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	5	3,50
16	Názor znalca problematický byt	IV.	0,193	20	3,86
Spolu				145	52,10

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 52,1 / 145$	0,359
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,403,35 \text{ €} * 0,359$	17 735,80 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
70/1	zastavaná plocha a nádvorie	915,00	1/1	2499/10000	228,66

Obec: Rudňany
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	0,80
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,60

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 2,00 * 0,60$	0,8160
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8160$	2,71 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 2499/10000 * 2$ 479,65 €	619,66 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 70/1	$915,00 \text{ m}^2 * 2,71 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 2499/10000$	619,66
Spolu		619,66

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Byt č.2 v bytovom dome č.s.271

Vlastník: Grego Daniel r.

Výpis z KN: LV 860-čiastočný

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Byt č.2 v bytovom dome č.s.271 na p.č.KN 70/1		0,00	121,56	1

Pozemky:

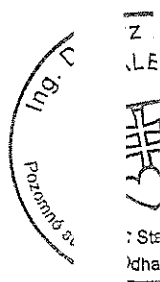
Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha	70/1	228,66

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.2 v bytovom dome č.s.271 na p.č.KN 70/1	1/1	17 735,80
Pozemky		
Zastavaná plocha - parc. č. 70/1 (228,66 m ²)	1/1 z 2499/10000	619,66
Všeobecná hodnota celkom		18 355,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		18 400,00

Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícštyristo Eur

V Rudnej, dňa 20.02.2024



Ing. Dionýz Dobos

IV. PRÍLOHY

1. Kópia objednávky
2. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností
3. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností
4. Náskres bytu
5. Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
6. Zmluva o prevode vlastníctva bytu - vek stavby
7. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dionýz Dobos
Rudná 353
048 01 Rožňava

V Bratislave, dňa 11.01.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
860	Spišská Nová Ves	Rudňany	Rudňany

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
70/1	zastavaná plocha a nádvorie	915	860

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Druh stavby/Byt č.
271	70/1	Bytový dom / Byt č. 2, 2.p., vchod 0

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2499/10000

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

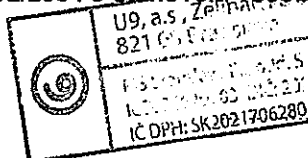
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Daniel Grega
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: **01.02.2024 o 11:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy veronika.ocejakova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom,



U9, a.s.
v z. Mgr. Mária Chalpalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 810 Spišská Nová Ves Dátum vyhotovenia : 12.1.2024

Obec : 543519 Rudňany Čas vyhotovenia : 7:58:44

Katastrálne územie : 853411 Rudňany Údaje platné k : 11.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 860

ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
70/1	915	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 271 evidovanej na pozemku parcelné číslo 70/1							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
---------	------------	------	--------------	----------------	-------------

číslo	parcelné číslo	stavby		nehnutelnosti	stavby
271	70/1	9	Bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 0	Poschodie 2	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2499/10000
Súpisné číslo 271	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
3	Grego Daniel r. , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Zmluva o prevode vlastníctva bytu V-2591/2016 z 26.9.2016-277/2016,		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Podľa Rozhod.Obvodného banského úradu v Sp.Noej Vsi č.2030/701-S/94 zo dňa 2.12.1994 je parvcela č.70/1 v chránenom
ložiskovom území-150/2001

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno, spočívajúce v práve vlastníkov obytného domu s.č.271 vstupovať na pozemok parc. KN 69/6 za účelom využívania objektu vodárne so studňou na tejto parcele sa nachádzajúcej a povinnosti vlastníkov parc. KN 69/6 a objektu vodárne toto právo trpieť V 1217/99 - 96/99,
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo k bytu zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v dome V-2650/2005-2/06,
Vlastník poradové číslo 3	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,Želetavská 1525/1,140 92 Praha 4- Michle,ČR,IČO: 649 48 242,organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia,a.s.,pobočka zahraničnej banky ,Šancová 1/A, 813 33 Bratislava,IČO: 47 251 336 na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo EZY-SK-MRL-00151339-2016-KEZ1-HU/A zo dňa 23.8.2016 na nehnuteľnosti byt č.2,2p.bytovom dome s.č.271 na parc.č.70/1,podiel na spoločných častiach,zariadeniach a pozemku v 2499/10000 V-2447/2016 z 20.9.2016-268/2016,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



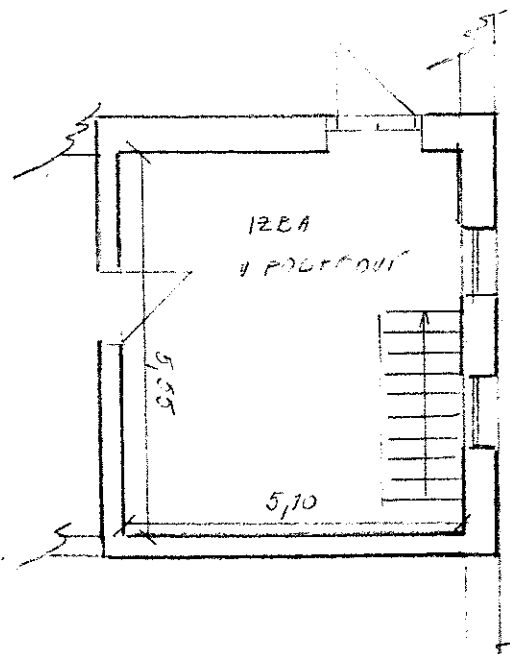
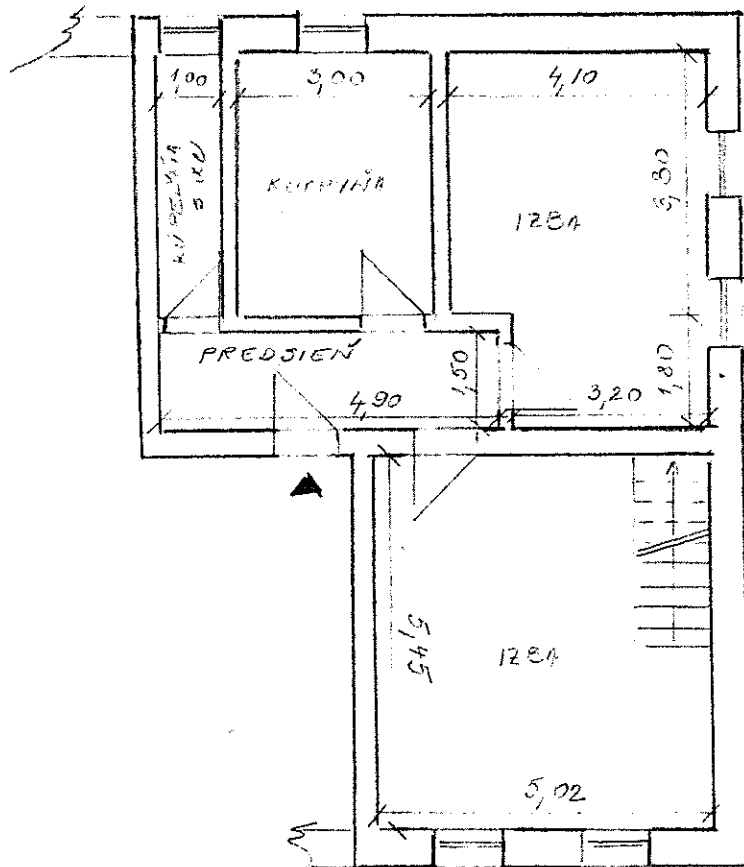
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Spišská Nová Ves	Obec Rudňany	Katastrálne územie Rudňany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 70/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	12.1.2024 7:59:37		
Údaje platné k	11.1.2024 18:00:00		

Google Rudňany 271



Snímky © 2024 Airbus, CNES / Airbus, Eurosense/Geodis Slovakia, Maxar Technologies, Údaje map © 2024 200 m

BYT 02 V BYTOVOM JARIE 0 : 271





U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec **Ing. Dionýz Dobos**, dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
860	Spišská Nová Ves	Rudňany	Rudňany

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
70/1	zastavaná plocha a nádvorie	915	860

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Druh stavby/Byt č.
271	70/1	Bytový dom / Byt č. 2, 2.p., vchod 0

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2499/10000

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

SIMOVA ČALTOŠOVA - ZAŠKÝPOVA U9 -



Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	
Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ÁNO / <u>NIE</u>
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	01.02.2024 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľností sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľ'a. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastní/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR MS Bratislava III, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby.** Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

365: 20, 21

Predávajúci: Slovenská republika - BANE Spišská Nová Ves š.p. v likvidácii,
IČO 31705405, zastúpený Ing. Jánom Bartekom, likvidátorom
Fándlho 13, Spišská Nová Ves

Kupujúci :

Predávajúci je vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Rudňany:

- a) bytu č. 2 s príslušenstvom (uvedeným v bode V. tejto zmluvy), ktorý sa nachádza na poschodí a v podkroví bytového domu súpisné číslo 271, stojaceho na parcele KN č. 70/1
b) spoločných častí a zariadení domu súpisné číslo 271, stojaceho na parcele KN č. 70/1
c) parcely KN č. 70/1 - zastavaná plocha o výmere 915 m²

Uvedené nehnuteľnosti sú zapísané v liste vlastníctva č. 608, k.ú. Rudňany

II. Predmet zmluvy

Predávajúci predáva a kupujúca kupuje do svojho výlučného vlastníctva

- a) nehnuteľnosť uvedenú v bode I.a v celosti
b) nehnuteľnosť uvedenú v bode I.b v podiele 2499 / 10 000
c) nehnuteľnosť uvedenú v bode I.c v podiele 2499 / 10 000

III. Cena nehnuteľností

Cena predávaných nehnuteľností na základe vyhl. č. 465/91 Zbierky zákonov (o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov) v platnom právnom znení a zák. č. 182/93 Z.z. (o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) v platnom právnom znení bola stanovená nasledovne:

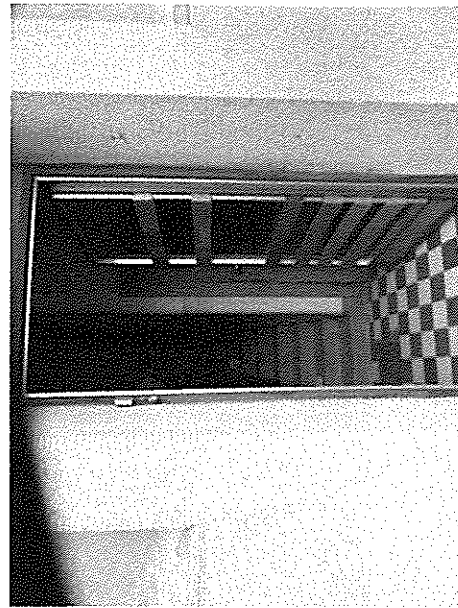
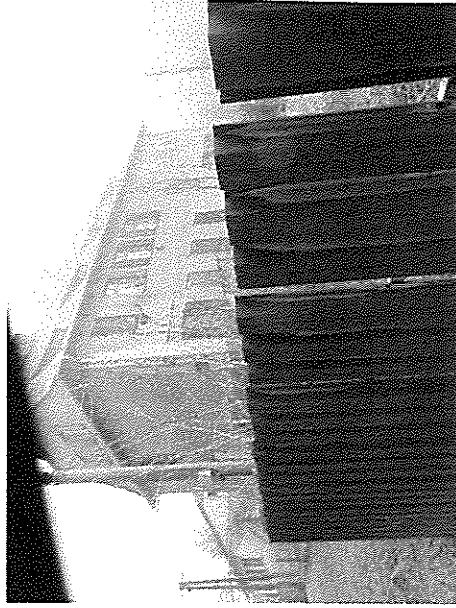
Rok ukončenia výstavby	1943
Počet bytov v dome	3
Počet nebytových priestorov v dome	1
Úhrn podl. plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome	485,7 m ²
Podlahová plocha bytov	393,1 m ²
Výmera zastavaného pozemku pod domom	915 m ²

Cena bytu

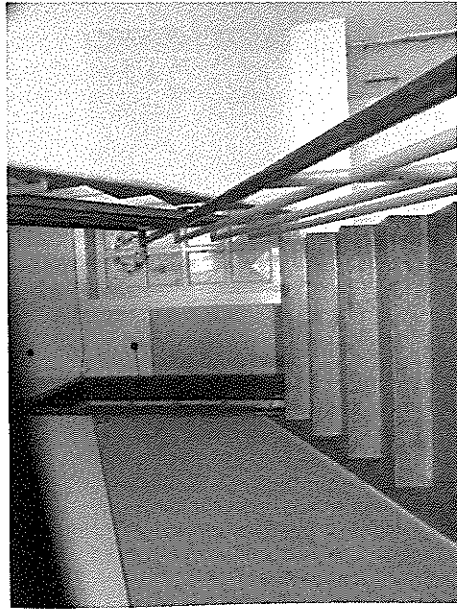
Obstarávacia cena domu	569 646,00	Sk
Obstarávacia cena - byty	461 041,47	Sk
Amortizácia 80 %	- 368 833,177	Sk
Štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt v roku začatia výstavby	0 .-	Sk
20% obstarávacej ceny domu	92 208,293	Sk

Správa katastra Spišské Nové Ves
k.o. Rudňany 13 XII 2005
Všetci poskytnúť daň
Podpis
..... adresa právoplatnosti tejto dane
ného vlastníctva :
Preveďte účinky vkladu nastali dňa
Preveďte účinky vkladu k bytu alebo nebytovému
príslušní štátu
.....
Mesto Spišské Nové Ves ZÁKONA

Pohľad na bytový dom a vchod do bytového domu



Schody v bytovom dome



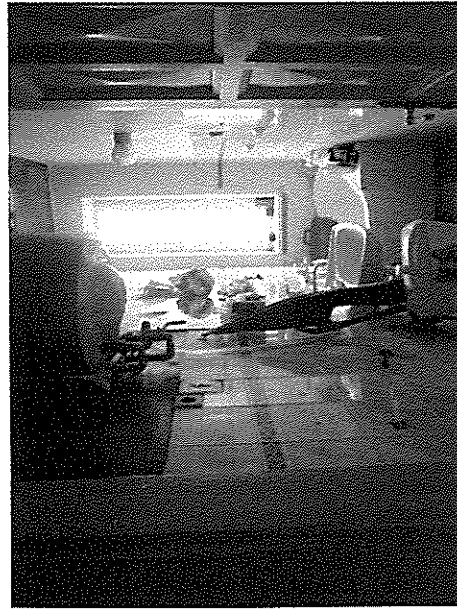
Predsieň



Kuchyňa



Kúpeľňa

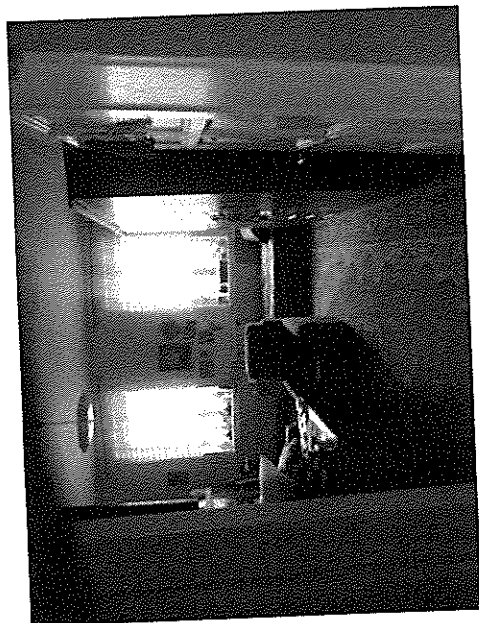


Izba



Izby

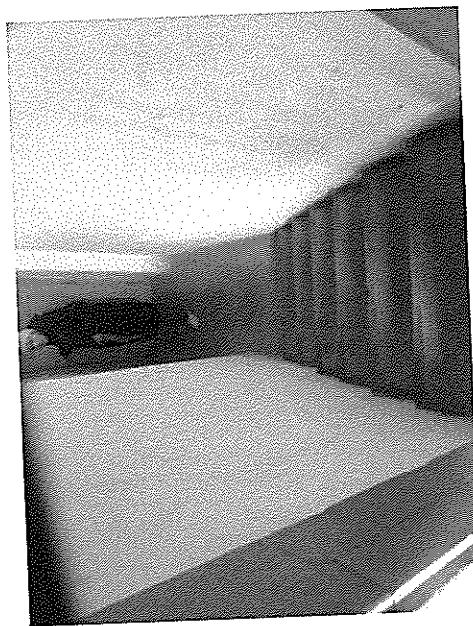
schody do mezonetu



Pivnica



Schody v pivnici



Izba v podkroví



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

✓

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

✓

Dionýz DOBOS
ZNALEC

1 15W 1201

stavby, Odhad hodnot

9. Dionýz DOBOS
ZNALEC

1 15W 1201

stavby, Odhad hodnot

