

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,
www.znalec.cc

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zapísaná v
obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 72494/B

Číslo spisu (objednávky): 201/2023

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 201/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinný dom súpisné číslo 485 s príslušenstvom
na pozemku parcela č. 531/3 a pozemok parc.č. 531/3 a 531/4 zapísané na liste vlastníctva č. 675 k. ú. Svätý
Peter, obec Svätý Peter, okres Komárno, pre účely výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou.

Počet listov (z toho príloh): 37 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rodinný dom súpisné číslo 485 s príslušenstvom na pozemku parcela č. 531/3 a pozemok parc.č. 531/3 a 531/4, zapísané na liste vlastníctva č. 675 k. ú. Svätý Peter, obec Svätý Peter, okres Komárno.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou.

3. Dátum vyžiadania posudku:

7.12.2023

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

8.12.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 7.12.2023
- Znalecký posudok č.32/2016, Ing. Helena Botloova, Komárňanská 66, Hurbanovo

5.2. Obstarané znalcom:

- Zameranie a fotodokumentácia zo dňa 8.12.2023
- Výpis z listu vlastníctva č. 675 zo dňa 12.12.2023
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.12.2023

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2. Všeobecné údaje:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

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

2.1. Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie pre výpočet všeobecnej hodnoty. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrt'rok 2023

2.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 8.12.2023 za účasti majiteľa nehnuteľnosti. Zameranie a následné porovnanie s projektovou dokumentáciou bolo vykonané tiež 8.12.2023. Fotodokumentáciu súčasného stavu nehnuteľnosti som vykonal dňa 8.12.2023.

2.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno Dátum vyhotovenia : 12.12.2023
Obec : 501115 Svätý Peter Čas vyhotovenia : 11:00:40
Katastrálne územie : 812536 Svätý Peter Údaje platné k : 11.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 675

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
531/3	552	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 485 evidovanej na pozemku parcelné číslo 531/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
531/4	236	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
485	531/3	10	Rodinný dom		1

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Sedlák Richard r. Sedlák, Malá 485/13, Svätý Peter, PSČ 94657, SR, Dátum narodenia: 14.07.1987	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2542/16 z 8.7.2016 Zmluva o zriadení vecného bremena V-5824/17 z 12.4.2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Bakulárová Barbara r. Bakulárová, Perješ 236/7, Marcelová -Krátke Kesý, SR, Dátum narodenia: 13.08.1987	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2542/16 z 8.7.2016 Zmluva o zriadení vecného bremena V-5824/17 z 12.4.2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie 402EX 252/23 zo dňa 03.04.2023 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, zast.JUDr.Ján Soltés, Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, na pozemky parc.registra "C"č.531/3, 531/4 a na stavbu - rodinný dom so súp.č.485 na parcele registra "C"č.531/3, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka:Bakulárová Barbara r.Bakulárová, nar.13.08.1987, (Exekútor: súdny exekútor), P-271/2023,	-

2.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti nie je v rozpore s poskytnutou dokumentáciou. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva:

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo V-2519/16 z 7.7.2016 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123, úver číslo: ZZ1 k ÚZ č. 90424 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemky registra C KN parc. č. 531/3, 531/4, na stavbu rodinný dom so súp. č. 485 na parc. č. 531/3.
-	Vecné bremeno V-5824/2017 z 12.4.2018 v prospech obce Svätý Peter (IČO: 00306436), Hlavná 2, 946 57 Svätý Peter za účelom zriadenia stavby "Svätý Peter - celo obecná splašková kanalizácia a ČOV" spočívajúceho v práve uloženia potrubia v rámci stavby "Svätý Peter - celo obecná splašková kanalizácia a ČOV" na parc.reg."C"č.531/3. Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinných: a) stĺpieť umiestnenie Verejného potrubia, jeho užívanie a prevádzkovanie na predmetnej nehnuteľnosti v prospech oprávneného, b) stĺpieť v nevyhnutnej miere vstup (peši, vozidlami, mechanizmami) oprávneného a ním poverených osôb na predmetnú nehnuteľnosť v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv, údržby, kontroly Verejného potrubia, c) nerealizovať na predmetnej nehnuteľnosti stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác a iných činností, ktoré by mohli obmedziť oprávneného vo výkone práv zodpovedajúcim vecnému bremenu bez predchádzajúceho súhlasu oprávneného, a to v trase vedenia Verejného potrubia spolu s ich ochranným pásmom.
-	Poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H193617 zo dňa 4.10.2023 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko a.s.Bratislava IČO:34575951 formou predaja na dražbe na pozemok registra C KN parcela č. 531/3, 531/4 a na rodinný dom so súp. č. 485 na pozemku registra C KN parcela č. 531/3 v celosti.P-849/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 402EX 252/23 zo dňa 03.04.2023 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, zast.JUDr.Ján Soltés, Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, na pozemky parc.registra "C"č.531/3, 531/4 a na stavbu - rodinný dom so súp.č.485 na parcele registra "C"č.531/3, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka:Bakulárová Barbara r.Bakulárová, nar.13.08.1987, (Exekútor: súdny exekútor), Z-1894/2023,

2.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- rodinný dom súpisné číslo 485 s príslušenstvom na pozemku parcela č. 531/3,
 - pozemok parc.č. 531/3 a 531/4,
- zapísané na liste vlastníctva č. 675 k. ú. Svätý Peter, obec Svätý Peter, okres Komárno.

2.6. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.485 k.ú. Svätý Peter

POPIS STAVBY

Posúdenie charakteru stavby: Ide o stavbu, v ktorej je viac ako 1/2 podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie a nemá viac ako 2 nadzemné podlažia a podkrovie. Stavba súčasne spĺňa požiadavku § 43 písm. d, ods. 3 stavebného zákona. Jedná sa o budovu predovšetkým určenú na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Ocenená stavba má dve nadzemné podlažia. Má len jeden byt. Z uvedeného dôvodu zaradujem stavbu medzi rodinné domy.

Ide o murovaný rodinný dom. Nachádza sa v zastavanom území obce Svätý Peter na ulici Malá č.13. Rodinný dom pozostáva z prízemí a poschodia. Má rovnú strechu s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Rodinný dom má súpisné číslo 485 a je postavený na pozemku parc.č. 531/3 v kat.ú. Svätý Peter. Stavba bola dokončená v roku 1977. Okrem rodinného domu sa na pozemku nenachádza žiadna iná stavba. Rodinný dom bol čiastočne rekonštruovaný v roku 2015. Z uvedeného dôvodu som opotrebenie stavby určil analytickou metódou.

Dispozičné riešenie: Na prízemí rodinného domu sú miestnosti: závetrie, predsieň, obývací izba, kuchyňa, chodba, schodisko, kúpeľňa s wc, kotolňa a garáž. Na poschodí domu sú štyri obytné miestnosti, chodba, kúpeľňa s wc a balkón.

Stavebnotechnické riešenie: Základy sú železobetónové, základové pásy s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Podmurovka je betónová do výšky do 50cm. Stropy sú železobetónové monolitické. Dom má plochú strechu pokrytú živcovou krytinou. Vonkajšia fasáda je škrabaný brizolit. Vnútorne omietky sú vápenné štukové s maľbami. Schody sú železobetónové točité s povrchom nástupníc z keramickej dlažby, na ktorej je nalepený PVC povrch. Dvere sú drevené hladké. Okná sú plastové vybavené plastovými roletami. Garážové vráta sú drevené otváracie. Podlahy obytných miestností na oboch podlažiach sú prevažne s povrchom z veľkoplošných laminátových parkiet. Na prízemí rodinného domu je vybudovaný nový rozvod studenej a teplej vody, rozvod kanalizácie - pôvodný, rozvod zemného plynu, rozvod ústredného vykurovania a elektrická inštalácia - svetelný, zásuvkový a motorický prúd. Zdrojom teplej vody je elektrický bojler umiestnený v kotolni na prízemí. Zdrojom ústredného kúrenia je plynový kotol umiestnený v kotolni na prízemí. Vykurovacie telesá sú pôvodné článkové radiátory. Dom má v niektorých miestach poschodia zvlhnuté múry (v oblasti stropov), je potrebná rekonštrukcia strechy.

Stavba rodinného domu je napojená na verejný vodovod, uličný rozvod zemného plynu, uličný elektrický rozvod. Odkanalizovanie je riešené do vlastnej žumpy.

Rodinný dom je po čiastočnej rekonštrukcii, ktorá bola vykonaná v roku 2015. V rámci rekonštrukcie boli na oboch podlažiach vymenené okná, vybudovaný nový rozvod vody, nové obklady stien, nové podlahy, zabudovaný nový elektrický bojler a nové zariadenie kuchyne, kúpeľne a wc na prízemí.

Dom hodnotím ako nehnuteľnosť s uspokojivým stavebnotechnickým stavom, vyžaduje rekonštrukčné a modernizačné práce, najmä opravu strechy, zateplenie a rekonštrukciu vykurovania. Poloha domu je veľmi

dobrá, prístup k nej aj orientácia na svetové strany. Dom hodnotím ako dobre umiestniteľný na trhu s nehnuteľnosťami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1977	10,77*10,26	110,5	120/110,5=1,086
2. NP	1977	10,77*10,26	110,5	120/110,5=1,086

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnúterné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6530

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	198
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1143

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4565

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	410

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6530 + 1143 * 1,086)/30,1260$	257,96
2. NP	$(4565 + 410 * 1,086)/30,1260$	166,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,59	1977	175	46	2,00
2	Zvislé konštrukcie	16,17	1977	140	46	5,31
3	Stropy	17,38	1977	140	46	5,71
4	Zastrešenie bez krytiny	2,65	1977	110	46	1,11
5	Krytina strechy	0,00	1977	0	0	0,00
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	1977	55	46	0,76
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,33	2015	65	8	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,11	1977	50	46	3,78
9	Vnútorné keramické obklady	1,98	2015	46	8	0,34
10	Schody	1,50	1977	140	46	0,49
11	Dvere	2,13	1977	65	46	1,51
12	Vráta	0,59	1977	50	46	0,54
13	Okná	8,38	2015	65	8	1,03
14	Povrchy podláh	7,99	2015	48	8	1,33
15	Vykurovanie	9,29	1977	50	46	8,55
16	Elektroinštalácia	4,59	1977	50	46	4,22
17	Bleskozvod	0,00	1977	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,58	2015	46	8	0,27
19	Vnútorná kanalizácia	0,16	2015	46	8	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,28	1998	46	25	0,15
21	Ohrev teplej vody	0,71	2015	46	8	0,12
22	Vybavenie kuchýň	2,28	2015	46	8	0,40
23	Hygienické zariadenia a WC	1,74	2015	46	8	0,30
24	Výťahy	0,00	1977	0	0	0,00
25	Ostatné	1,66	2015	46	8	0,29
	Opotrebenie					39,02%
	Technický stav					60,98%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	257,96 €/m ² *110,50 m ² *3,613*0,95	97 837,70
Technická hodnota	60,98% z 97 837,70	59 661,43
2. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	166,31 €/m ² *110,50 m ² *3,613*0,95	63 077,17
Technická hodnota	60,98% z 63 077,17	38 464,46

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	97 837,70	59 661,43
2. nadzemné podlažie	63 077,17	38 464,46
Spolu	160 914,87	98 125,89

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Uličný plot**

Oplotenie má betónový základ a betónovú podmurovku po celej dĺžke. Výplň plotu je zo zvislých drevených stolársky ch spracovaných lát na oceľových zvlakoch prichytených do murovaných stĺpov. Dĺžka plotu je 11,05m, výška plotovej výplne 1,00m. V oplotení sú osadené drevené plotové vráta a vrátka.

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	11,05m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,05m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	29,60m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 11,05 m
Pohľadová plocha výplne: 18,5*1,6 = 29,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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	1985	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,05\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 29,60\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	4 789,42
Technická hodnota	24,00 % z 4 789,42 €	1 149,46

2.2.2 Studňa vrtaná

Za stavbou rodinného domu, na pozemku, parc. č. 531/3 bola v roku 1980 vybudovaná vrtaná studňa, z rúr o priemere 200mm. Hĺbka studne je 30m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vrtaná
Hĺbka: 30 m
Priemer: 200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná	1980	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} * 30\text{m}) * 3,613 * 0,95$	8 784,41
Technická hodnota	57,00 % z 8 784,41 €	5 007,11

2.2.3 Studňa kopaná

V prednom pravom rohu pozemku, parc. č. 531/3 sa nachádza kopaná studňa, ktorá bola vybudovaná v roku 1950 z betónových prstencov o priemere 900mm. Hĺbka studne je 10m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 900 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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	1950	73	27	100	73,00	27,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5\text{m}) \cdot 3,613 \cdot 0,95$	3 959,22
Technická hodnota	27,00 % z 3 959,22 €	1 068,99

2.2.4 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka s napojením na uličný elektrický rozvod bola vybudovaná v roku 2000.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 29,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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	2000	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,4 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,613 * 0,95$	971,77
Technická hodnota	54,00 % z 971,77 €	524,76

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie, ktorou sa odvádzajú splaškové vody z rodinného domu do žumpy, bola vybudovaná v roku 1977, na pozemku parc.č. 531/3 z kameninových rúr o priemere 150mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,613$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	1977	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	1 614,29
Technická hodnota	8,00 % z 1 614,29 €	129,14

2.2.6 Prípojka vody

Prípojka vody s napojením na verejný vodovod bola vybudovaná v roku 1991 na pozemku, parc.č. 531/3 z plastových rúr o priemere 40mm v dĺžke 34m.

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 navráťacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 34 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Prípojka vody	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	4 958,58
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 4\,958,58 \text{ €}$	1 785,09

2.2.7 Žumpa

Za stavbou rodinného domu, na pozemku parc.č. 531/3 bola v roku 1977 vybudovaná betónová izolovaná žumpa.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,00 * 3,00 * 2,20 = 26,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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	1977	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	9 775,44
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 9\,775,44 \text{ €}$	782,04

2.2.8 Spevnené plochy

Na dvore rodinného domu boli v roku 1990 vybudované spevnené plochy a manipulačné plochy, ktorých zastavaná plocha je 40,04m².

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $12,00*0,80*2+4,45*1,30+2,30*3,76+4,12*1,30+9,05*1,00 = 48,04 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 [%]
Spevnené plochy	1990	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48,04 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,613 * 0,95$	1 423,00
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 1\,423,00 \text{ €}$	483,82

2.2.9 Prípojka zemného plynu

Prípojka zemného plynu s napojením na uličný plynovod bola vybudovaná na pozemku, parc.č. 531/3 z ocelových rúr o priemere 40mm.

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 13,10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 [%]
Prípojka zemného plynu	1982	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,1 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	686,60
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 686,60 \text{ €}$	123,59

2.2.10 Vodomerná šachta

Pri vstupných vrátkach do nehnuteľnosti, na pozemku parc.č. 531/3 bola v roku 1991 vybudovaná vodomerná šachta z monolitického železobetónu s obstavaným priestorom 2,30m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20*1,20*1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1991	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	2 007,31
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 2 007,31 \text{ €}$	722,63

2.2.11 Studničná šachta

Nad vŕtanou studňou na pozemku, parc.č. 531/3, bola v roku 1980 vybudovaná studničná šachta. Jedná sa o šachtu z monolitického železobetónu, ktorá má ocelový poklop.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,71 \cdot 1,90 \cdot 1,60 = 8,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Studničná šachta	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,24 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,613 \cdot 0,95$	7 369,59
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 7\,369,59 \text{ €}$	1 031,74

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.485 k.ú. Svätý Peter	160 914,87	98 125,89
Uličný plot	4 789,42	1 149,46
Studňa vŕtaná	8 784,41	5 007,11
Studňa kopaná	3 959,22	1 068,99
Elektrická prípojka	971,77	524,76
Prípojka kanalizácie	1 614,29	129,14
Prípojka vody	4 958,58	1 785,09
Žumpa	9 775,44	782,04
Spevnené plochy	1 423,00	483,82
Prípojka zemného plynu	686,60	123,59
Vodomerná šachta	2 007,31	722,63
Studničná šachta	7 369,59	1 031,74
Celkom:	207 254,50	110 934,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom sa nachádza v obytnej zóne zastavaného územia obce Svätý Peter na Malej ulici, blízko centra obce. V bezprostrednom okolí sa nachádza zástavba domov na bývanie. Obec sa nachádza cca 18km od okresného mesta Komárno. Dopravné spojenie je autobusové. V lokalite sa nachádza obecný úrad, pošta, zdravotné stredisko, sieť obchodov a služieb, materské a základné školy.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Len na bývanie, iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Neboli zistené žiadne riziká s využívaním nehnuteľností okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciacie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 16 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. Q 2023 (3,613). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD} I	Váha v _I	Výsledok k _{PD} I*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	91,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 91,7 / 180$	0,509
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 110\,934,26 \text{ €} * 0,509$	56 465,54 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky parc.č.531/3 a 531/4, k. ú. Svätý Peter, LV č.675****POPIS**

Jedná sa o parcely ktoré tvoria zastavanú plochu domu, dvor a záhradu. Pozemok je rovinatý, celý oplotený a je dobre prístupný po spevnenej asfaltovej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
531/3	zastavaná plocha a nádvorie	552,00	1/1	552,00
531/4	záhrada	236,00	1/1	236,00
Spolu výmera				788,00

Obec:

Svätý Peter

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	0,90
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	1,05
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)	1,30
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 koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,0725
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,0725$	13,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 531/3	$552,00 \text{ m}^2 * 13,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 463,04
parcelsa č. 531/4	$236,00 \text{ m}^2 * 13,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 190,72
Spolu		10 653,76

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.485 k.ú. Svätý Peter	49 946,08
Uličný plot	585,08
Studňa vŕtaná	2 548,62
Studňa kopaná	544,12
Elektrická prípojka	267,10
Prípojka kanalizácie	65,73
Prípojka vody	908,61
Žumpa	398,06
Spevnené plochy	246,26
Prípojka zemného plynu	62,91
Vodomerná šachta	367,82
Studničná šachta	525,16
Pozemky	
Pozemky parc.č.531/3 a 531/4, k. ú. Svätý Peter, LV č.675 - parc. č. 531/3 (552 m ²)	7 463,04
Pozemky parc.č.531/3 a 531/4, k. ú. Svätý Peter, LV č.675 - parc. č. 531/4 (236 m ²)	3 190,72
Všeobecná hodnota celkom	67 119,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	67 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatsedemtisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Dudinciach, dňa 15.12.2023

Ing. Peter Villant

IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 7.12.2023**
- 2. Informatívny výpis listu vlastníctva č. 675 zo dňa 12.12.2023**
- 3. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.12.2023**
- 4. Potvrdenie o veku stavby**
- 5. Zameranie**
- 6. Fotodokumentácia zo dňa 8.12.2023**

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Peter Villant
Agátová 4
962 71 Dudince

V Bratislave, dňa 07.12.2023

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Villant,
týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach, nachádzajúcich sa v okrese: Komárno, obec: Svätý Peter, katastrálne územie: Svätý Peter, zapísaných v evidencii Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 675, a to konkrétne:

- rodinnom dome so súpisným číslom 485 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parcely registra „C“ č. 531/3 o výmere 552 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 531/3 o výmere 552 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku parcely registra „C“ č. 531/4 o výmere 236 m², druh pozemku: záhrada (ďalej len ako „Nehnuteľnosť“),

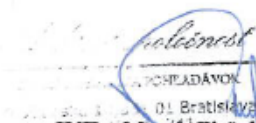
Vlastníkom Nehnuteľnosti je:

- Sedlák Richard r. Sedlák, Malá 485/13, Svätý Peter, PSC 94657, SR, Dátum narodenia: 14.07.1987, v podiele 1/2;
- Bakulárová Barbara r. Bakulárová, Perješ 236/7, Marcelová -Krátké Kesy, SR, Dátum narodenia: 13.08.1987, v podiele 1/2;

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľnosti sa uskutoční dňa 08.12.2023 (piatok) o 10:15 hod.

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 5 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, na 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom


JUDr. Marek Piršel
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcna spolocnost.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno Dátum vyhotovenia : 12.12.2023
Obec : 501115 Svätý Peter Čas vyhotovenia : 11:00:40
Katastrálne územie : 812536 Svätý Peter Údaje platné k : 11.12.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 675

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
531/3	552	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 485 evidovanej na pozemku parcelné číslo 531/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
531/4	236	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
485	531/3	10	Rodinný dom		1

1 z 3

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Sedlák Richard r. Sedlák, Malá 485/13, Svätý Peter, PSČ 94657, SR, Dátum narodenia: 14.07.1987	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2542/16 z 8.7.2016 Zmluva o zriadení vecného bremena V-5824/17 z 12.4.2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Bakulárová Barbara r. Bakulárová, Perješ 236/7, Marcelová -Krátko Kesy, SR, Dátum narodenia: 13.08.1987	1/2
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-2542/16 z 8.7.2016 Zmluva o zriadení vecného bremena V-5824/17 z 12.4.2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie 402EX 252/23 zo dňa 03.04.2023 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, zast.JUDr.Ján Šoltés, Mýtina 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, na pozemky parc.registra "C"č.531/3, 531/4 a na stavbu - rodinný dom so súp.č.485 na parcele registra "C"č.531/3, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka:Bakulárová Barbara r.Bakulárová, nar.13.08.1987, (Exekútor: súdny exekútor), P-271/2023,	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Nájomca

2 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo V-2519/16 z 7.7.2016 v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123, úver číslo: ZZ1 k UZ č. 90424 na zabezpečenie pohľadávky s prislúšenstvom na pozemky registra C KN parc. č. 531/3, 531/4, na stavbu rodinný dom so súp. č. 485 na parc. č. 531/3.
-	Vecné bremeno V-5824/2017 z 12.4.2018 v prospech obce Svätý Peter (IČO: 00306436), Hlavná 2, 946 57 Svätý Peter za účelom zriadenia stavby "Svätý Peter - celo obecná splašková kanalizácia a ČOV" spočívajúceho v práve uloženia potrubia v rámci stavby "Svätý Peter - celo obecná splašková kanalizácia a ČOV" na parc.reg."C"č.531/3. Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinných: a) strpieť umiestnenie Verejného potrubia, jeho užívanie a prevádzkovanie na predmetnej nehnuteľnosti v prospech oprávneného, b) strpieť v nevyhnutnej miere vstup (peši, vozidlami, mechanizmami) oprávneného a ním poverených osôb na predmetnú nehnuteľnosť v súvislosti s projektovaním, zriaďovaním, rekonštrukciou, modernizáciou, prevádzkovaním alebo na účely opráv, údržby, kontroly Verejného potrubia, c) nerealizovať na predmetnej nehnuteľnosti stavbu spojenú so zemou pevným základom a vysádzať stromy a kry, zdržať sa zemných prác a iných činností, ktoré by mohli obmedziť oprávneného vo výkone práv zodpovedajúcim vecnému bremenu bez predchádzajúceho súhlasu oprávneného, a to v trase vedenia Verejného potrubia spolu s ich ochranným pásmom.
-	Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 1370/H193617 zo dňa 4.10.2023 v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko a.s.Bratislava IČO:34575951 formou predaja na dražbe na pozemok registra C KN parcela č. 531/3, 531/4 a na rodinný dom so súp. č. 485 na pozemku registra C KN parcela č. 531/3 v celosti.P-849/2023
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 402EX 252/23 zo dňa 03.04.2023 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 35831154, zast.JUDr.Ján Šoltés, Mýtna 48, 811 07 Bratislava - Staré Mesto, na pozemky parc.registra "C"č.531/3, 531/4 a na stavbu - rodinný dom so súp.č.485 na parcele registra "C"č.531/3, na spoluvlastnícky podiel 1/2 vlastníka:Bakulárová Barbara r.Bakulárová, nar.13.08.1987, (Exekútor: súdny exekútor, JUDr.Iveta Ailerová - súdny exekútor), Z-1894/2023,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia katastrálnej mapy

Nitriansky > Komárno > Svätý Peter > k.ú. Svätý Peter





Obec Svätý Peter
Obecný úrad
Hlavná 2, 946 57 Svätý Peter

tel. 035/7685283

fax: 035/7685284

Vaša značka

Naša značka
007PS-04/2016Vybavuje
Bc. UrbánekováSvätý Peter
13.04.2016

VEC

Potvrdenie o veku stavby

Obecný úrad vo Svätom Petre týmto potvrdzuje, že rodinný dom na ulici Malej, Svätý Peter, so súpisným číslom 485, na parcele reg. „C“ č. 531/3, v kat. území Svätý Peter, bol postavený a užívania schopný od roku 1977. Užívacie povolenie č. 3614/74 bolo vydané dňa 29.06.1977.

Potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti Ing. Jána Majtána a slúži ako doklad k ohodnoteniu stavby.



Ing. Terézia Horváthová
prednostka OcÚ

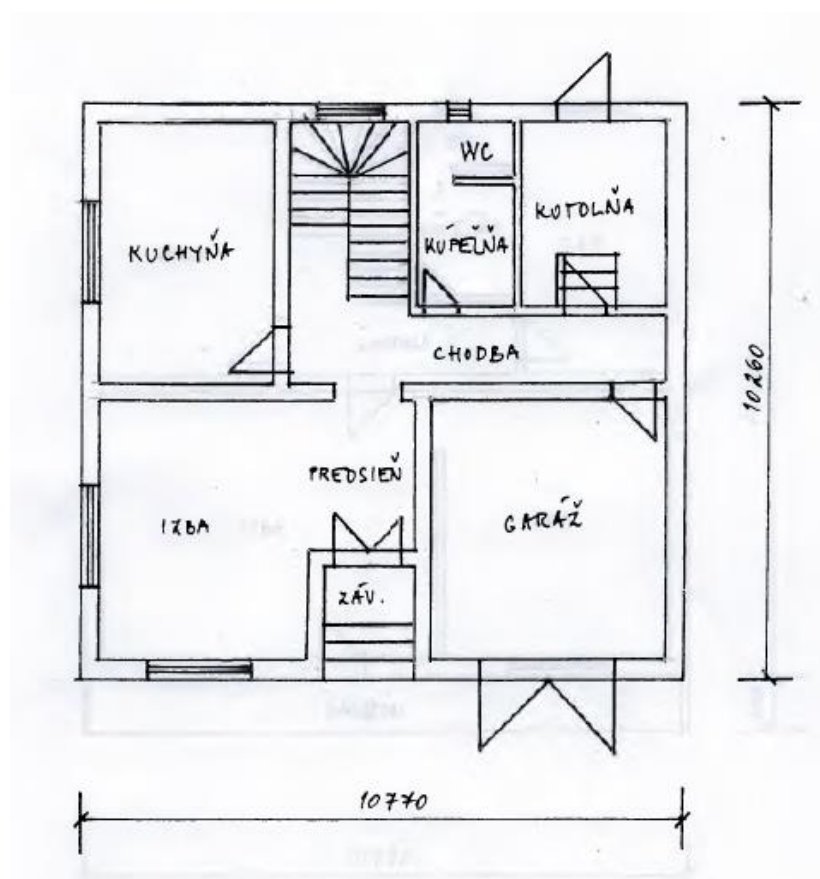
Telefón
035/7685283

Fax
035/7685284

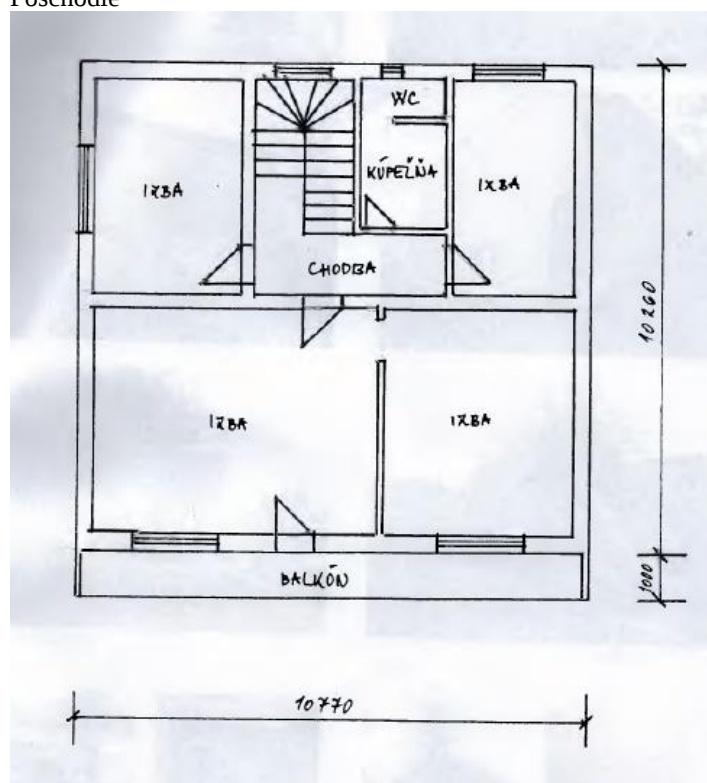
E-mail
prednosta@svatypeter.eu

WEB
www.svytypeter.eu

IČO
00306436

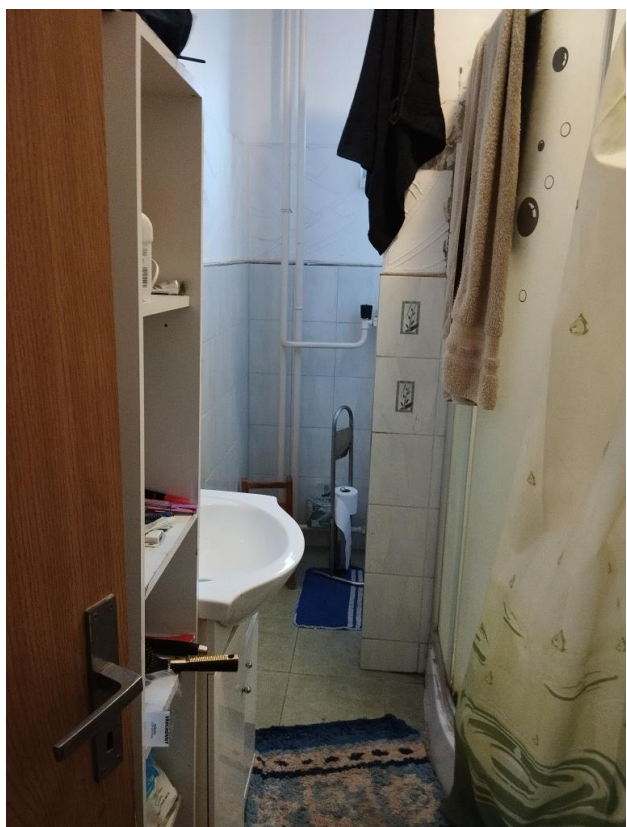
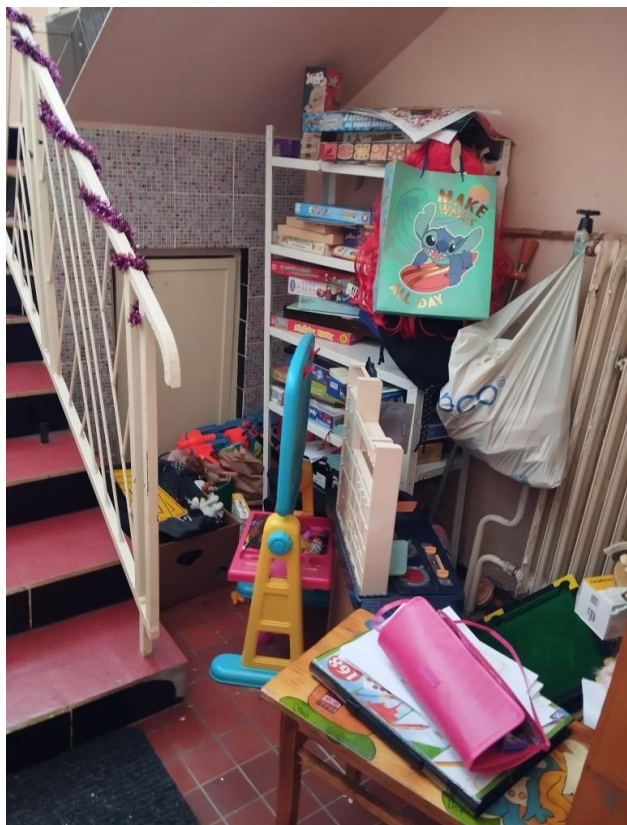


Poschodie

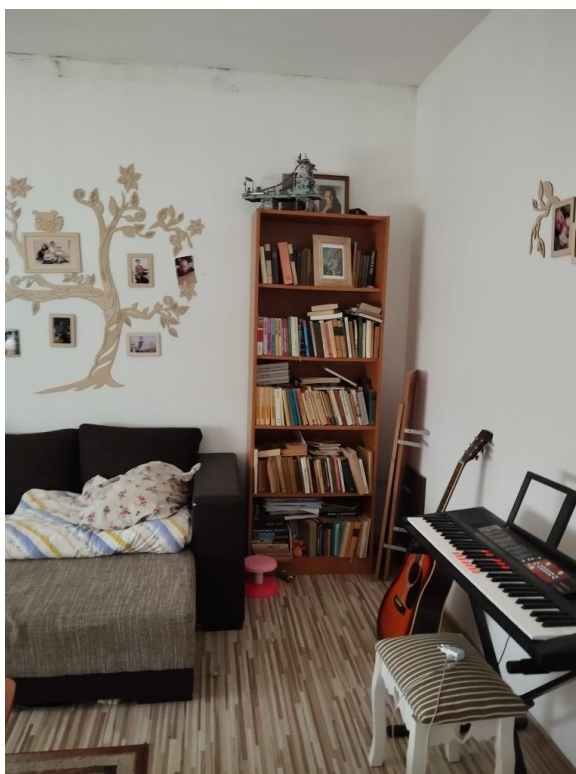
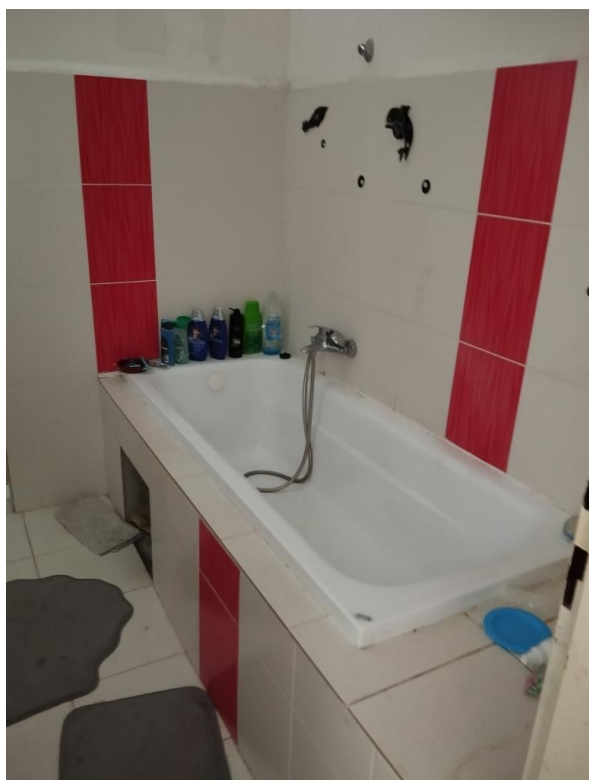












V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a pozemné stavby, evidenčné číslo znalca : 914920. Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 201/2023. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Peter Villant
znalec