Znalec: Ing. Marta Kalinová
znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694
Majerský rad 42, 96301 Krupina
tel: 0948 194 295
e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

Zadávateľ: Obecný úrad Mýtne Ludany, Kostolná 340/14, 935 56 Mýtne Ludany
IČO: 00307297, DIČ: 2021023642

Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka z dňa 03.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 259/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu súp.č. 88 na parc.č. 358/77, k.ú. Mýtne Ludany spolu s príslušenstvom a pôvodných a novovzniknutých pozemkov C-KN parc.č. 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany, evidované na liste vlastníctva 1, k.ú. Mýtne Ludany, obec Mýtne Ludany, okres Levice; pre účel zistenia objektívnej hodnoty nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh): 45 (24)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 03.06.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby **rodinného domu súp.č. 88 na parc.č. 358/77, k.ú. Mýtne Ludany spolu s príslušenstvom a pôvodných a novovzniknutých pozemkov C-KN parc.č. 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany, evidované na liste vlastníctva 1, k.ú. Mýtne Ludany, obec Mýtne Ludany, okres Levice**.

2. Účel znaleckého posudku:

Zistenie objektívnej hodnoty nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 28.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.09.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Mýtne Ludany pod č. 82/2026 z dňa 05.06.2026
- Geometrický plán na oddelenie pozemku parc.č. 358/79, 358/10, 358/5 a zameranie budovy na parc.č. 358/77, vyhotovený 26.06.2026, číslo plánu 34691855-16/2026, overený Okresným úradom Levice dňa 09.07.2026 pod č. G1-847/2026

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Mýtne Ludany zo dňa 03.06.2026, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemky C-KN parc.č. 358/10, 358/39 a 358/77, k.ú. Mýtne Ludany zo dňa 03.06.2026, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a overenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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 neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
Stavby- je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.
Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.
Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre II.Q 2026.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou alebo analytickou 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).

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. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.
V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu, nemožnosť rozdelenia ceny za dom a pozemok a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

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 stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v k.ú. Mýtne Ludany. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva 1:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 358/10 zastavané plochy a nádvoria o výmere 173 m^2
parc.č. 358/39 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2168 m^2
parc.č. 358/77 zastavané plochy a nádvoria o výmere 134 m^2

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Pozemok, na ktorom je dvor
Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Rodinný dom súp.č. 88 na parc.č. 358/77

Legenda: Rodinný dom, stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Por.č. 1: Obec Mýtne Ludany, Kostolná 340/14, Mýtne Ludany, PSČ 935 56, SR, IČO: 307297, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: viď list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 28.09.2026 za účasti starostu obce.
Zameranie vykonané dňa 28.09.2026.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.09.2026.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola poskytnutá zadávateľom.
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:

- stavba rodinného domu súp.č. 88 na parc.č. 358/77, k.ú. Mýtne Ludany je evidovaná v popisných aj geodetických údajoch katastra,
- stavba záhradného domčeka a prístreška na parc.č. 358/79, k.ú. Mýtne Ludany nie je evidovaná v popisných ani v geodetických údajoch katastra,
- pozemky C-KN parc.č. 358/10, 358/39 a 358/77, k.ú. Mýtne Ludany majú uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom a sú zakreslené v katastrálnej mape. Spôsob využitia pozemkov je v súlade so skutkovým stavom.
- novovzniknuté pozemky C-KN parc.č. 358/10, 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany, ktoré vznikli na základe geometrického plánu 34691855-16/2026, vyhotovený dňa 26.6.2026, nie sú v čase vyhotovenia znaleckého posudku zakreslené v katastrálnej mape v súlade s geometrickým plánom.

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

Stavby:
Rodinný dom, súp.č. 88 na parc.č. 358/77, k.ú. Mýtne Ludany.
Záhradný domček bez súp.č. na parc.č. 358/79, k.ú. Mýtne Ludany.
Prístrešok bez súp.č. na parc.č. 358/79, k.ú. Mýtne Ludany.
Príslušenstvo na parc.č. 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany (ploty, studne, žumpa a pod.)
Vonkajšie úpravy na parc.č. 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany (prípojka elektriny, plynu, vody a pod.)
Pozemky:
Novovzniknuté pozemky C-KN parc.č. 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany.

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

Stavby:
Nie sú.
Pozemky:
Nie sú.

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):

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, na okraji obce. Lokalita nie je pokrytá územným plánom obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.88, parc.č.358/77, k.ú. Mýtne Ludany

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č. 88 sa nachádza na pozemku parc.č. 358/77, k.ú. Mýtne Ludany, obec Mýtne Ludany, okres Levice.
Rodinný dom je samostatne stojaci rodinný dom, je situovaný na okraji obce, v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov z rovnakého obdobia, zväčša rekonštruovaných. Terén je rovinatý. Ohodnocovaný rodinný dom je prístupný z nespevnenej verejnej komunikácie.
Charakter stavby: Rodinný dom má 1 nadzemné podlažie. Dom je podpivničený podzemnou pivnicou v pírstavbe. Viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. V dome je vytvorená jedna bytová jednotka.
Aktuálny stav: Rodinný dom je v užívaní od roku 1935, čo je v súlade s materiálových, konštrukčným a typologickým vyhotovením stavby. Prístavba domu môže byť zo 70-ich rokov. Dom je v pôvodnom stave, v zlom technickom stave, dlhodobo neobývaný, strecha prístavby je prehnitá a čiastočne zbortená. Stavbu ohodnocujem ako poškodenú stavbu.
Rodinný dom je označený súpisným číslom.
Dispozičné riešenie:
Vstup do domu je umiestnený z bočnej strany domu z dvora z gánku.
Na 1.NP sa nachádza zatvorená veranda, 3 obytné miestnosti, kuchyňa, 1 obytná miestnosť v prístavbe, kúpelňa s WC a špajza/sklad. Je tu vonkajšie schodisko do podzemnej pivnice.
Podkrovie je neobytné.

Konštrukčné hľadisko:
- Základy –prevažne kamenné, prístavba betónové, s izoláciou.
- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné múry v hrúbke 600mm, zbytok murované z plných tehál (pálených, tvárnic) v hrúbke 400-500mm.
- Deliace nenosné priečky - tehlové murované.
- Vodorovné nosné konštrukcie - doska 1.NP - betónová s vodorovnou izoláciou, strop nad 1.NP drevený trámový s rovným podhľadom, čiastočne zbortený.
- Strecha - sedlová valbová, drevený trámový krov, krytina z pálenej škridle, nad prístavbou plochá strecha.
- Klampiarske konštrukcie - len základné, parapety z hliníkového plechu.
- Úpravy vonkajších povrchov - vonkajšia fasáda vápenno-cementová, opadaná.
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné vápenné omietky, kúpelňa má vnútorné obklady výšky do 1,35m.
- Dvere - vchodové pôvodné drevené, interiérové nie sú alebo sú plné hladké jednoduché s kovovou zárubňou.
- Okná - drevené, pôvodné.
- Podlahy - keramické dlažby, betónové potery.
- Vybavenie kuchýň - nie je.
- Vybavenie kúpelní a WC - keramické umývadlo bez batérie, vaňa bez batérie.
- Vykurovanie - nie je.
- Vnútorné rozvody vody - rozvod studenej a teplej vody z ústredného zdroja.
- Vnútorné rozvody kanalizácie - trativod.
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná, motorická.
- Vnútorné rozvody plynu - zemný plyn.
- Bleskozvod - nie je.

Rodinný dom je napojený na **inžinierske siete**: elektrická energia, voda, plyn. Kanalizácia je odvedená trativodom. Všetky prípojky sú odpojené.
Prístup ku stavbe je priamo z miestnej verejnej komunikácie. Parkovanie je na verejnej komunikácii.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:
Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.
Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **k_{cu}=4,199** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

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	1935	6,0*17,5	105	
1. NP	1975	4,0*10,4	41,6	
Spolu 1. NP			146,6	120/146,6=0,819

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	**Základy**			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	0	200,0
4	**Murivo**			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	15	586,5
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	**Vnútorné omietky**			

	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	30	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	50	380,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	25	468,8
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	25	401,3
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	25	135
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	75	33,8
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	75	62,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	4480		3252,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
	Spolu	260		260,0

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m^2 ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m^2]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m^2]
1. NP	(4480 + 260 * 0,819)/30,1260	(3252,8 + 260 * 0,819)/30,1260	155,78	115,04

TECHNICKÝ STAV

Vek rodinného domu je stanovený na základe potvrdenia – rok 1935.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav rodinného domu stanovujem životnosť pôvodnej stavby na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	5,69	11,14	100	11,14
Murivo	21,24	41,56	90	37,40
Stropy	10,82	21,17	75	15,88
Schodisko	0,00	0,00	100	0,00
Krov	13,35	26,13	75	19,60
Súčet	**51,10**			**84,02**

Základná životnosť stavby: 100 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti: 84,02 %
Základná zostatková životnosť: $TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{91^3}{2*100^2} - 91 \right] \approx 47$ rokov
Zostatková životnosť: T = 84,02 % z 47 rokov ≈ 39 rokov
Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 91 + 39 = 130 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	91	39	130	70,00	30,00
1. NP - prístavba	1975	51	39	90	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1935		
Východisková hodnota	155,78 €/m²*105,00 m²*4,199*0,95	65 248,49
Východisková hodnota poškodeného podlažia	115,04 €/m²*105,00 m²*4,199*0,95	48 184,53
Technická hodnota	30,00% z 48 184,53	14 455,36
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	155,78 €/m²*41,60 m²*4,199*0,95	25 850,83
Východisková hodnota poškodeného podlažia	115,04 €/m²*41,60 m²*4,199*0,95	19 090,25
Technická hodnota	43,33% z 19 090,25	8 271,81

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	91 099,32	67 274,78	22 727,17
Spolu	**91 099,32**	**67 274,78**	**22 727,17**

Poškodenosť stavby: (91 099,32€ - 67 274,78€) / 91 099,32€ * 100 % = 26,15%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Záhradný domček na parc.č.358/79, k.ú. Mýtne Ludany

POPIS STAVBY

Záhradný domček sa nachádza za rodinným domom na parc.č. 358/79 vo dvore domu súp.č. 88, k.ú. Mýtnbe Ludany.
Ide o drobnú murovanú stavbu so sedlovou strechou, v pôvodnom stave, využívanú ako letná kuchyňa. V čase obhliadky bez vybavenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	2000	4,1*3,2	13,12	18/13,12=1,372

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	**Krov**	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.1 brizolit	480
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	**Okná**	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
	Spolu	**3675**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(3675 + 0 * 1,372)/30,1260	121,99

TECHNICKÝ STA

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	121,99 €/m²*13,12 m²*4,199*0,95	6 384,51
Technická hodnota	48,00% z 6 384,51	3 064,56

2.2.2 Plot okolo pozemku

Plot okolo pozemku parc.č. 1378/10 a 378/79 je zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch. V plote je plechová brána v zlom technickom stave a kovové vrátka. Technický stav plotu sa blíži ku koncu jeho životnosti

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:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	80,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	144,00m²	380	12,61 €/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: 10+5+38+27 = 80,00 m
Pohľadová plocha výplne: 80*1,8 = 144,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemku	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(80,00m * 5,64 €/m + 144,00m² * 12,61 €/m² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 4,199 * 0,95	10 564,12
Technická hodnota	15,00 % z 10 564,12 €	1 584,62

2.2.3 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody z verejného vodovodu.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 42,49 €/bm * 4,199 * 0,95	2 542,42
Technická hodnota	28,00 % z 2 542,42 €	711,88

2.2.4 Vodomerná šachta

Rodinný dom je napojený na odber pitnej vody z verejného vodovodu. Vodomerná šachta sa nachádza na verande doma, ďalšia armatúrna šachta je pred domom na pozemku na parc.č. 358/79. Prípojka je odpojená.

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

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,5*1,5*2 = 4,5 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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	1990	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,5 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 4,199 * 0,95	4 564,33
Technická hodnota	28,00 % z 4 564,33 €	1 278,01

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Kanalizácia je z domu odvedená trativodom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 17,59 €/bm * 4,199 * 0,95	701,67
Technická hodnota	40,00 % z 701,67 €	280,67

2.2.6 Prípojka elektriny

Rodinný dom je napojený na elektrické rozvody s priamym napojením do verejnej siete. Elektromer je umiestnený na verande domu. Prípojka je odpojená.

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 elektriny	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 4,199 * 0,95	1 390,58
Technická hodnota	40,00 % z 1 390,58 €	556,23

2.2.7 Prípojka plynu

Rodinný dom je napojený na odber zemného plynu s priamym napojením do verejnej siete. Plynomer je umiestnený na plote domu od ulice. Prípojka je odpojená.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 plynu	1990	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 15,27 €/bm * 4,199 * 0,95	1 218,26
Technická hodnota	40,00 % z 1 218,26 €	487,30

2.2.8 Prístrešok

Prístrešok za domom má drevenú konštrukciu, pultovú strechu, je v zlom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1870/30,1260 = 62,07 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,5*4,6 = 16,1 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Poškodenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok	1975	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,1 m² ZP * 62,07 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95	3 986,37
Východisková hodnota poškodenej stavby	16,1 m² ZP * 62,07 €/m2 ZP * 4,199 * 0,95 * (1 - 50 / 100)	1 993,18
Technická hodnota	15,00 % z 1 993,18 €	298,98

Poškodenosť stavby: (3 986,37 - 1 993,18) / 3 986,37 * 100% = 50,00%

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.88, parc.č.358/77, k.ú. Mýtne Ludany	67 274,78	22 727,17
Záhradný domček na parc.č.358/79, k.ú. Mýtne Ludany	6 384,51	3 064,56
Plot okolo pozemku	10 564,12	1 584,62
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 542,42	711,88
Vodomerná šachta	4 564,33	1 278,01
Prípojka kanalizácie	701,67	280,67
Prípojka elektriny	1 390,58	556,23
Prípojka plynu	1 218,26	487,30
Prístrešok	1 993,18	298,98
Celkom:	**96 633,85**	**30 989,42**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

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



Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je súčet všeobecnej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 88 na parc.č. 358/77 s príslušenstvom a pozemkami, k.ú. Mýtne Ludany, mesto Mýtne Ludany, okres Levice.

Rodinný dom je samostatne stojaci rodinný dom situovaný na okraji obce, v zastavanom území obce. V lokalite sa nachádzajú podobné rodinné domy z rovnakého obdobia. Terén je rovinatý. Ohodnocovaný rodinný dom je prístupný z nespevnenej verejnej komunikácie.
Obec Mýtne Ludany má takmer 1000 obyvateľov. Obec Mýtne Ludany sa nachádza 8km na juhovýchod od okresného mesta Levice, mimo hlavných dopravných ťahov, v tichom a kľudnom prostredí. Obec je vyhľadávanou lokalitou pre kúpu nehnuteľnosti na bývanie a rekreáciu zo strany Levíc.
V obci je obecný úrad, pošta, materská škola, potraviny, pohostinstvo, kultúrny dom, dom dôchodcov.
V obci sa nachádza Ludanský mlyn. V blízkosti obce je kúpeľné mesto Dudince, rybník, kúpalisko a kemp Margita Ilona, Pantera park niekoľko prírodných a kultúrnych pamiatok.
V obci funguje autobusová a železničná doprava do okolitých miest a obcí, ako aj MHD z mesta Levice. Pracovné príležitosti sú v dosahu dopravy do 10 minút alebo priamo v obci.
Obec má vybudované inžinierske siete elektriny, vody, plynu a čiastočne kanalizáciu.
Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s vyšším dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti
Ohodnocovaná nehnuteľnosť – rodinný dom, je určený na trvalé bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti
V danej lokalite neboli zistené závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.
Technický stav domu je zlý, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu alebo zbúranie.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom pohybuje v rozmedzí 0,2-0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o rodinný dom na okraji obce, kde so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie zo strany blízkeho okresného mesta Levice, a tiež s prihliadnutím na technický stav nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 0,45.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,045	13	0,59
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,045	8	0,36
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,248	4	0,99
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	103,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 103,02/ 180	0,572
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 30 989,42 € * 0,572	**17 725,95 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláška 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m^2. Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Obec Mýtne Ludany je vzdialená 8km od okresného mesta Levice. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o obec v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností a to najmä zo strany Levíc, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80% z východiskovej hodnoty pozemkov v Leviciach (9,96Eur/m^2), a to na 7,97 Eur/m^2.

3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Mýtne Ludany

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pôvodné a novovzniknuté pozemky parc.č. 358/77 a 358/79 prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 88 v k.ú. Mýtne Ludany. Pozemky ležia na okraji obce, pri bočnej nefrekventovanej komunikácii, v lokalite s podobnou zástavbou rodinných domov avšak kompletne zrekonštruovaných. V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete vody, plynu a elektriny.
Prístup ku pozemku je priamo z verejnej spevnenej komunikácii.
Terén je rovinatý. Pozemky sú využívané ako zastavané plochy, dvor a záhrada rodinného domu. Pozemky sú oplotené.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 3,0 - na vyrovnanie cien pozemkov v meste Levice.
Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
358/77	zastavaná plocha a nádvorie	134,00	1/1	134,00
358/79	zastavaná plocha a nádvorie	270,00	1/1	270,00
Spolu výmera				**404,00**

Obec: Mýtne Ludany
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 9,96 €/m^2 = 7,97 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,95
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
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 redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,95 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 3,00 * 1,00	5,4464
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 7,97 €/m² * 5,4464	**43,41 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 358/77	134,00 m² * 43,41 €/m² * 1/1	5 816,94
parcela č. 358/79	270,00 m² * 43,41 €/m² * 1/1	11 720,70
Spolu		**17 537,64**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby **rodinného domu súp.č. 88 na parc.č. 358/77, k.ú. Mýtne Ludany spolu s príslušenstvom a pôvodných a novovzniknutých pozemkov C-KN parc.č. 358/77 a 358/79, k.ú. Mýtne Ludany, evidované na liste vlastníctva 1, k.ú. Mýtne Ludany, obec Mýtne Ludany, okres Levice**, na základe objednávky z dňa 03.06.2026.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.88, parc.č.358/77, k.ú. Mýtne Ludany	12 999,94
Záhradný domček na parc.č.358/79, k.ú. Mýtne Ludany	1 752,93
Plot okolo pozemku	906,40
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	407,20
Vodomerná šachta	731,02
Prípojka kanalizácie	160,54
Prípojka elektriny	318,16
Prípojka plynu	278,74
Prístrešok	171,02
Spolu stavby	**17 725,95**
Pozemky	
Pozemok C-KN k.ú.Mýtne Ludany - parc. č. 358/77 (134 m^2)	5 816,94
Pozemok C-KN k.ú.Mýtne Ludany - parc. č. 358/79 (270 m^2)	11 720,70
Spolu pozemky (404,00 m^2)	**17 537,64**
Všeobecná hodnota celkom	**35 263,59**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**35 300,00**
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťpäťtisíctristo Eur	

V Krupine, dňa 19.10.2026



Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

1 Výpis z listu vlastníctva č. 1 vytvorený cez katastrálny portál ZBGIS z dňa 03.06.2026 a 15.10.2026

2 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS z dňa 03.06.2026

3 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností ZBGIS z dňa 03.06.2026

4 Potvrdenie o veku stavby, vydala Obec Mýtne Ludany, z dňa 05.06.2026

5 Geometrický plán na oddelenie pozemku parc.č. 358/79, 358/10, 358/5 a zameranie budovy na parc.č. 358/77, vyhotovený 26.06.2026, číslo plánu 34691855-16/2026, overený Okresným úradom Levice dňa 09.07.2026 pod č. G1-847/2026

6 Pôdorys 1.NP a situácia podľa zamerania znalcom

7 Inzercia z internetových portálov

8 Fotodokumentácia z obhliadky domu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTE□NOSTÍ

Okres	: 402	Levice	Dátum vyhotovenia	:	19.10.2026
Obec	: 502570	Mýtne Ludany	□as vyhotovenia	:	9:48:41
Katastrálne územie	: 839141	Mýtne Ludany	Údaje platné k	:	16.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužite□ný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA □ 1

□AS□ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Po□et parciel: 76

Parcelné □íslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnute□nosti	Spolo□ná nehnute□nos□	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vz□ahu
9	3135	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
10	987	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
11	284	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
132/1	1285	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
150/1	5976	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
150/2	515	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
150/3	14	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
169/2	217	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
169/3	217	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
323/5	51	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
347/6	64	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
347/9	28	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
350/1	687	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
350/2	1049	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
352/2	29	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
353	262	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/1	73899	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Plomba vyzna□ená na základe V-2189/2026 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
358/4	45	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/5	392	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/10	173	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/12	677	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/15	632	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/16	570	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/23	733	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/30	89	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/31	94	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/32	87	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/33	85	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/34	86	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/35	40	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/39	2168	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

358/40	13659	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/41	250	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/42	183	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/43	68	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/44	208	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/45	380	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/51	77	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/52	145	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vz□ah k stavbe súpisné □íslo 167 evidovanej na pozemku parcelné □íslo 358/52 je evidovaný na liste vlastníctva □ 1785.							
Iné údaje: Bez zápisu							
358/58	382	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
358/77	134	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
359	6494	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
360/1	1612	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
360/2	455	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/15	954	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/16	604	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/17	497	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/18	492	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/19	724	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

363/20	608	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/21	683	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363/22	748	Ostatná plocha	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
364/2	184	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
364/3	2713	Ostatná plocha	32		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
371/2	974	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
371/7	993	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
373/1	278	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
392	403	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
481/39	3609	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
481/51	831	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
482/21	1215	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
482/45	565	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
485/36	3662	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
485/82	1330	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
485/89	1094	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
736/2	50	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
736/4	7058	Ostatná plocha	30		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
736/5	206	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

736/6	**83**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
736/7	**261**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**22**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
736/8	**32**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
765/2	**915**	**Ostatná plocha**	**37**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
768/2	**1613**	**Orná pôda**	**1**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
797	**7830**	**Ostatná plocha**	**37**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
2983	**1582**	**Ostatná plocha**	**37**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							
3982	**16**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**2**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné po□nohospodárske plodiny alebo pozemok do□asne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zele□a iné po□nohospodárske plodiny
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova ozna□ená súpisným □íslom
16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova ozna□ená súpisným □íslom
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez ozna□enia súpisným □íslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a ú□elová komunikácia, lesná cesta, po□ná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich sú□asti
30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
32 Pozemok, na ktorom je cintorín alebo urnový háj
37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok
99 Pozemok využívaný pod□a druhu pozemku

Spolo□ná nehnutelnos□

1 Pozemok nie je spolo□nou nehnute□nos□ou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Parcely registra „E" evidované na mape ur□eného operátu

Po□et parciel: 51

Parcelné □íslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spolo□ná nehnute□nos□	Umiestnenie pozemku
6/2	**2427**	**Ostatná plocha**		**1**	**2**
Iné údaje: Bez zápisu					
576/1	**2109**	**Orná pôda**		**1**	**2**
Iné údaje: Bez zápisu					
576/2	**756**	**Ostatná plocha**		**1**	**2**

Iné údaje: Bez zápisu					
577	3472	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
578/1	1520	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
578/2	945	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
735	4493	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
736	513	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
937	5552	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1278	1953	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1279	9175	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1450/1	572	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1567	132	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1644	7348	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1645	2864	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1648	1296	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1649	2070	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1650	1225	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1712	2351	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
1881	844	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2217	64865	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2219	1276	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2220/1	35118	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2220/2	43499	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2221	61823	Orná pôda		1	2

Iné údaje: Bez zápisu					
2228	1716	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2229	178208	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2237	1415	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2922	46334	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2934	845	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2973/1	1186	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2973/2	1092	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2974	12027	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2975	1910	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2976	2575	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2977	5866	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2978	3424	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2979	45518	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2980	4798	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2981	5981	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
2982	130763	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3196/1	421	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3196/2	58527	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3231	17792	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3235	6029	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3259	758	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3261	2263	Trvalý trávny porast		1	2

Iné údaje: Bez zápisu					
3401	3164	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3402/1	855	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3402/2	775	Orná pôda		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3403	664	Trvalý trávny porast		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spolo□ná nehnutelnos□

1 Pozemok nie je spolo□nou nehnute□nos□ou

Stavby

Po□et stavieb: 16

Súpisné □íslo	Na pozemku parcelné □íslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnute□nosti	Umiestnenie stavby
6	358/51	15	Administratívna budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
88	358/77	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
138	169/3	9	bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty		1
Iné údaje: Bez zápisu					
173	10	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
195	11	20	"MLYN"		1
Iné údaje: Bez zápisu					
198	353	9	bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty		1
Iné údaje: Bez zápisu					
230	350/1 350/3	20	Kultúrny dom		1
Právny vz□ah k pozemku parcelné □íslo 350/3 pod stavbou s.□ 230 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					
233	352/4 352/6 352/7 352/8	2	budova		1
Právny vz□ah k pozemku parcelné □íslo 352/4 pod stavbou s.□ 233 je evidovaný na liste vlastníctva □ 145. Právny vz□ah k pozemku parcelné □íslo 352/6 pod stavbou s.□ 233 je evidovaný na liste vlastníctva □ 145. Právny vz□ah k pozemku parcelné □íslo 352/7 pod stavbou s.□ 233 je evidovaný na liste vlastníctva □ 145. Právny vz□ah k pozemku parcelné □íslo 352/8 pod stavbou s.□ 233 je evidovaný na liste vlastníctva □ 145.					
Iné údaje: Bez zápisu					
238	364/2	17	Novostavba domu smútku		1
Iné údaje: Bez zápisu					
241	736/5	19	šatne a umyvárky pri futbalovom ihrisku		1
Iné údaje: Bez zápisu					
243	736/6	20	Garáž pre hasi□skú zbrojnicu		1

Iné údaje: Bez zápisu					
245	150/2	11	materská škola		1
Iné údaje: Bez zápisu					
340	358/58	11	Komunitné centurm		1
Iné údaje: Bez zápisu					
344	15/3	17	dom smútku		1
Právny vz□ah k pozemku parcelné □íslo 15/3 pod stavbou s.□. 344 je evidovaný na liste vlastníctva □. 418.					
Iné údaje: Bez zápisu					
349	169/2	9	bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	736/2	20	Sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 2 Po□nohospodárska budova
- 9 Bytový dom
- 10 Rodinný dom
- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 15 Administratívna budova
- 17 Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku
- 19 Budova pre šport a na rekrea□né ú□ely
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

□AS□ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTE□NOSTI

Vlastník

Po□et vlastníkov: 1

Poradové □íslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné □íslo / I□O / Iný identifika□ný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Obec Mýtne Ludany, Kalvínske námestie 6/1, Mýtne Ludany, PS□ 935 56, SR, I□O: 307297**	1/1

	Titul nadobudnutia: Kupna zmluva c.V-1153/94 zo dna 2.9.1994. PK.vl.□1186,Dedenie □d.2202/1900. PK.vl.□85,hárok □160 PK.vl.□313,hárok □160. PK.vl.□85,Pôvod.zápis □d.1532/1866. Rozh.OU □j.511/95 zo 16.10.1995 o ur□ení súp.□ísla,geom.plán □11719613-28/95 zo d□a 28.9.1995,Zmluva o zriadení záložného práva □V-1807/95 zo d□a 6.9.1995. PK.vl.□316,Osved□enie □d.1848/26,□d.595/57. PK.vl.□860,hárok □785,Hosp.zmluva □Fin.4-127/71-Mo. Harok c.744,727. Ziadost Z-1420/97 zo dna 16.4.97,geom.plan c.312-12/93,rozh.o supisnom cisle c.j.179/97. Kúpna zmluva □V-672/98 zo d□a 7.8.1998. Rozhodnutie □.j.T-99/00926-SP/Štr. zo d□a 14.5.1999, Z-2599/99 zo d□a 10.6.1999 Súhlas OU v Leviciach odbor PP a LH □P 2001/00383 zo d□a 20.7.2001,Z-4003/2001 zo d□a 26.7.2001 Rozhodnutie OU odbor ŽP v Leviciach □j.T-2001/01542-SP/Kos. zo d□a 28.9.2001, □ Z-5252/01 zo d□a 24.10.2001. Žiados□□.j.320/2002 zo d□a 5.9.2002, □Z-4133/2002 zo d□a 5.9.2002. Geometrický plán □21/2002 zo d□a 3.9.2002. Kúpna zmluva □V-1487/2003 zo d□a 28.5.2003. Rozhodnutie □292/2003 zo d□a 19.8.2003,geom.plán □15/2003 zo d□a 11.8.2003,Z-4232/2003 zo d□a 17.9.2003. Darovacia zmluva □V-3330/2005 zo d□a 3.10.2005. Kúpna zmluva □ V-2806/2006 zo d□a 2.8.2006. Kúpna zmluva □V-5391/2006 zo d□a 5.1.2006. Rozhodnutie o ur□ení súpisného □ísla □j.57/2007 zo d□a 7.2.2007, geom. plán □11/2006 zo d□a 22.1.2007, □Z-782/2007 zo d□a 9.2.2007. Kúpna zmluva □ V-3977/2007 zo d□a 12.09.2007. Kúpna zmluva □V-5227/2007 zo d□a 14.12.2007. Kúpna zmluva □V-1126/2008 zo d□a 30.4.2008. Rozhodnutie o ur□ení súpisného □ísla □143/2008, □GP 14/2008, □Z 2159/2008 zo d□a 18.4.2008. Oprava chyby v operáte KN neformálnym spôsobom □ X 337/2008 zo d□a 30.7.2008. Kúpna zmluva □ V-4117/2008 zo d□a 5.9.2008. Geometrický plán □37/2009 Žiados□, rozhodnutie o ur□ení súp. □ísla □ 192/2011 zo d□a 27.5.2011, □ Z-3360/2011 zo d□a 1.6.2011. Žiados□, rohodnutie o ur□ení súp. □ísla □ 191/2011 zo d□a 27.5.2011, geom. plán □ 06/2011 zo d□a 16.2.2011, □ Z-3361/2011 zo d□a 1.6.2011. Žiados□zo d□a 3.5.2011, □Z-3568/2011 zo d□a 9.6.2011. Kolauda□né rozhodnutie □.j.: 2972010 zo d□a 15.10.2010. Rozhodnutie o ur□ení súpisného □ísla □: 198/2011 zo d□a 31.5.2011. Geometrický plán □5/2009 zo d□a 10.3.2009. Žiados□zo d□a 7.11.2011, □Z-6870/2011 zo d□a 8.11.2011. Rozhodnutie □.j.: OcÚ: 273/2011 zo d□a 20.9.2011. Rozhodnutie o odstránení stavby □j. OcÚ 23/2011 zo d□a 2.3.2011, právoplatné 16.3.2011, rozhodnutie o zrušení s□ □ 227/2012 zo d□a 10.7.2012, □Z-2552/2012 zo d□a 11.5.2012. V-2266/2015 - Darovacia zmluva zo d□a 31.3.2015. - vz. 177/15 Z-6863/2015 - Kolauda□né rozhodnutie □j. OcU 392/2014-SP/Na□ zo d□a 14.1.2015, právoplatné 19.2.2015 - v.z. 246/15. V-830/2016 - kúpna zmluva zo d□a 17.2.2016. - vz.57/16. V-831/2016 - Kúpna zmluva zo d□a 03.02.2016. -84/16 V-783/2018 - kúpna zmluva zo d□a 29.11.2017. - vz.51/18. Z-1384/2018 zo d□a 7.3.2018 - žiados□, geometrický plán □ 31/2017 (ZPM 666) úradne overený d□a 1.8.2017. - vz.87/18. Z-3651/2019 zo d□a 4.7.2019 - Protokol □ 00840/2019-UVOP-U00030/19.00 zo d□a 27.5.2019 o odovzdaní pozemkov z majetku SR do vlastníctva obcí pod□a ust. § 2d ods.1,2 a § 14d ods.1 zákona □ 138/1991 Zb. a nasl. (EKN p.□ 6/2). - vz.136/19. Z-1563/2021 zo d□a 4.3.2021 - žiados□zo d□a 4.3.2021, oznámenie o zrušení s□ zo d□a 26.2.2021 (CKN p.□ 373/3), potvrdenie obce zo d□a 26.2.2021, geometrický plán □ 05/2021 (ZPM 769) úradne overený pod □ 157/2021 d□a 1.3.2021 (CKN p.□ 373/1).-vz.101/2021, - vz. 8/22 V-1558/2022 - Zámenná zmluva zo d□a 26.04.2022. - vz.113/2022 Z-7321/2022 zo d□a 14.11.2022 - Oznámenie o ur□ení súpisného a orienta□ného □ísla □.j.: 321/2022 zo d□a 10.11.2022, Potvrdenie 321/2022 zo d□a 27.02.2023. - vz.52/2023 Z-372/2024 zo d□a 24.1.2024 - Oznámenie o ur□ení súpisného □ísla (CKN p.□736/6) zo d□a 24.1.2024, Potvrdenie o veku stavby (CKN p.□736/2) zo d□a 24.1.2024, Geometrický plán □ 07/2022 (ZPM 797, CKN p.□ 736/2, 736/4, 736/5, 736/6, 736/7, 736/8,) úradne overený pod □261/2022 d□a 14.3.2022. - vz.38/2024. Z-3273/2024 zo d□a 28.06.2024 - Návrh na zápis geometrického plánu zo d□a 27.06.2024, Kolauda□né rozhodnutie □.j.: R2023/0457 Evid.□: 1147/2023-SP/Kup. zo d□a 20.11.2023, právoplatné d□a 21.11.2023, Stavebné povolenie □j: OcÚ 118/2016-SP/Na□ evid.□: S OcÚ : 2016/218-02 zo d□a 13.04.2016, právoplatné d□a 04.05.2016, Geometrický plán □ 09/2022 zo d□a 02.03.2022 (ZPM 795) úradne overený d□a 07.03.2022 pod □íslom G1-240/2022. - vz.233/2024 Z-6278/2024 zo d□a 10.12.2024, žiados□zo d□a 28.11.2024, oznámenie 1847/2024 zo d□a 28.11.2024, geometrický plán □ 30/2024, zpm 864.-vz.29/2025

	Iné údaje: Na parc.□15/3 nadväzuje LV □418. Geometrický plán □99/2018 zo d□a 13.12.2018, (ZPM 690), úradne overený d□a 17.12.2018,-V-2947/2019,-vz.102/2019. Geometrický plán □ 35/2020 (ZPM 752), úradne overený d□a 16.10.2020 pod □ 1035/2020 (C KN parc. □ 358/40). Vz. 303/2020 Geometrický plán □ 24/2019 (ZPM 707, CKN p.□358/1), V-4736/2020. - vz.1/2021.
	Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Rozhodnutie o ur□ení súpisného □ísla □277/2003 zo d□a 19.8.2003,geom.plán □17/2003 zo d□a 19.8.2003,Z-4231/2003 zo d□a 17.9.2003.

Oznámenie o zrušení súpisného □ísla zo d□a 7.3.2022, rozhodnutie o odstránení stavby □.j. T-99/00926-SP/Štr. zo d□a 14.5.1999 (C-KN p.□ 53/2), V-359/2022. - vz.76/2022

Z-826/2024 zo d□a 19.02.2024 - Oznámenie o ur□ení súpisného □ísla zo d□a 19.02.2024; Potvrdenie o veku stavby zo d□a 19.02.2024; Dplnenie potvrdenie zo d□a 22.04.2024; Geometrický plán □ 05/2024 (ZPM 849) úradne overený d□a 31.01.2024 - vz. 86/24

Z-1998/2024 zo d□a 18.04.2024 - Oznámenie o ur□ení súpisného □ísla zo d□a 16.04.2024; Stavebné povolenie □ 239/2009 zo d□a 25.07.2005, právoplatné d□a 02.09.2005 - vz. 135/24

Iné údaje - nepriradené

Na parc.c.358/52 nadvazuje LV □1785 na bytový dom s□167.

Geometrický plán □ 22/2019, ZPM 703, úradne overený d□a 19.6.2019 pod □ 529/2019 (C-KN p.□ 358/40,pri zápise V-5584/2019). - vz.12/2020

Zmena pod□a usmernenia □18/2018. - vz.65/2020.

Geometrický plán □48/2023, ZPM 827, úradne overený 5.4.2023 pod □405/2023, vz.266/2023.

Geometrický plán □ 41/2023 (ZPM 843) úradne overený d□a 11.12.2023 (reg. C-KN p.□ 358/40); V-813/2024 - vz. 44/24

Geometrický plán □ 10/2022 (ZPM □ 798) úradne overený d□a 17.03.2022, V-2345/2024. - vz.150/2024

Protokol o oprave chyby v katastrálnom operáte □ X - 280/2026-14 zo d□a 30.9.2026. - vz. 166/2026

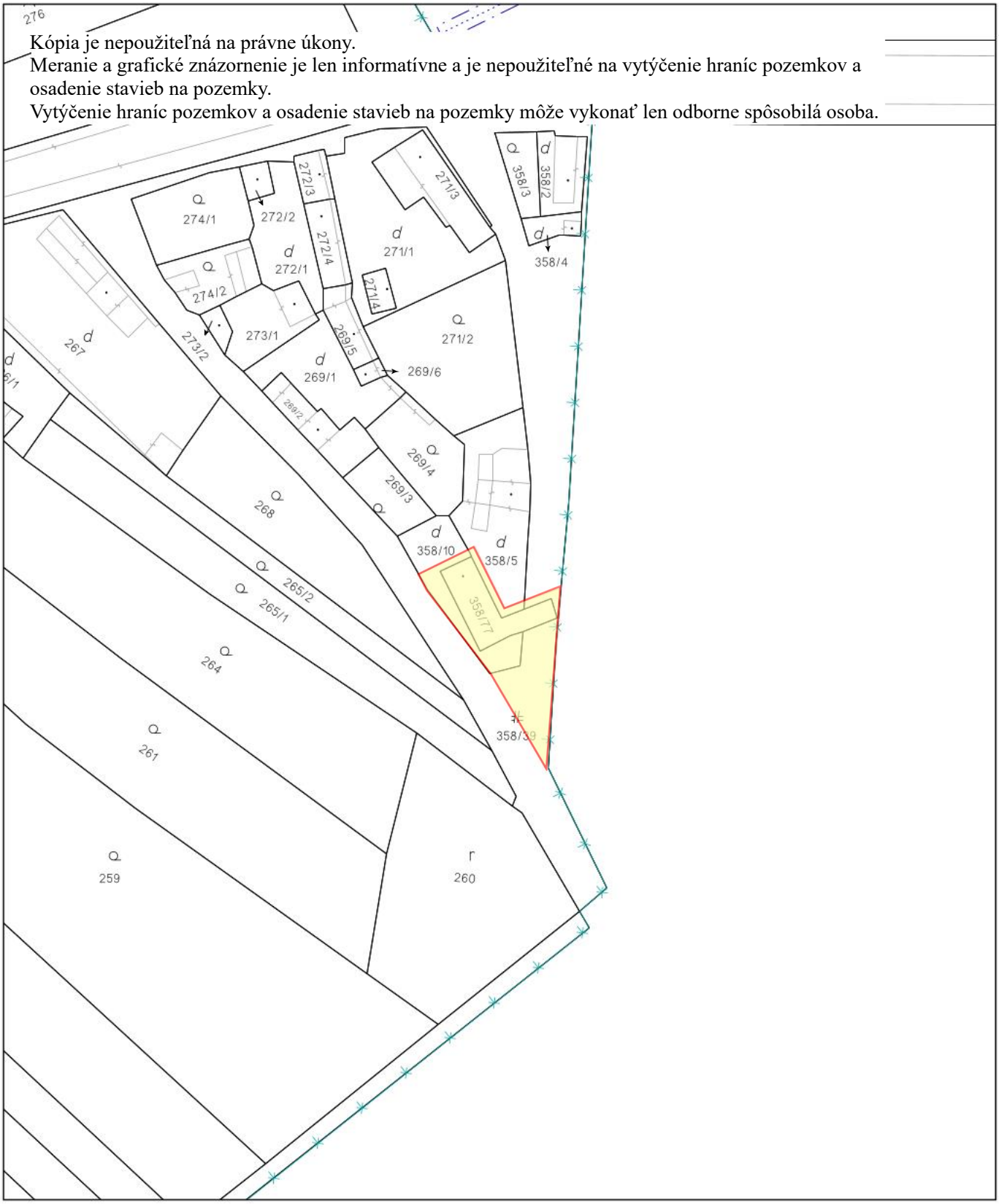
□AS□ C: □ARCHY

K nehnute□nosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zapisuje sa vecné bremeno v prospech vlastníkov bytov na par.□358/52 pod□a §-u 23 ods.5 zák.□182/1993 Zb.
-	Vecné bremeno pod□a § 22 a nasl. Zákona □ 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektriza□ný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona □ 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spolo□nosti ZSE Distribúcia, a.s., I□O: 36 361 518, so sídlom □ulenova 6, 816 47 Bratislava pod□a geometrického plánu □ 22 682 376 - 355/2011 na pozemky reg. "E"s parcelným □íslom 3196/2, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110kV vedenie □ 8822 na trase Rz Levice - Rz Transpetrol Tupá a □ 8419 na trase Rz Levice - Rz Ve□ký Krtíš, □ Z-6656/2011 zo d□a 27.10.2011.
-	Z-2058/2015 zo d□a 26.03.2015 - vecné bremeno pod□a § 22 a nasl. zák. □ 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektriza□ný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona □ 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spolo□nosti Západoslovenská distribu□ná, a.s., I□O:36361518, so sídlom □ulenova 6, 816 47 Bratislava pod□a geometrického plánu □ 140/2015, ZPM 626 na pozemku CKN p.□ 371/2 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka □ 294 na trase Rz Levice - Želiezovce. - 126/15

-	Z- 2601/15 zo d□a 22.4.2015- Vecné bremeno pod□a § 22 a nasl. Zákona □ 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektriza□ný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona □ 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spolo□nosti Západoslovenská distribu□ná, a.s., I□O: 36 361 518, so sídlom □ulenova 6, 816 47 Bratislava pod□a geometrického plánu □ 47 029 102 - 142/2015, ZPM □ 625 na pozemku s parcelným □íslom reg. E-KN □ 1644 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka □ 388 na trase Rz Levice - Rz Želiezovce.-vz.153/15.
Vlastník poradové □íslo 1	V - 2355/2011 - záložné právo na úver poskytnutý Štátnym fondom rozvoja bývania, Bratislava, I□O 31749542 zo zmluvy zo d□a 21.06.2011 na stavbu: bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty s.□ 198 na C KN parc. □ 353 a pozemok: C KN parc. □ 353.
Vlastník poradové □íslo 1	V - 2356/2011 - záložné právo na úver poskytnutý Štátnym fondom rozvoja bývania, Bratislava, I□O 31749542 zo zmluvy zo d□a 21.06.2011 na stavby: bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty s.□ 349 na C KN parc. □ 169/2 a bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty s.□ 138 na C KN parc. □ 169/3 a pozemky: C KN parc. □ 169/2 a 169/3.
Vlastník poradové □íslo 1	V-2449/2011 - záložné právo na dotáciu poskytnutú Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, Bratislava, I□O 30416094 zo zmluvy zo d□a 05.10.2011 na stavbu: bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty s.□ 198 na C KN parc.□ 353 a pozemok: C KN parc.□ 353.
Vlastník poradové □íslo 1	V-2450/2011 - záložné právo na dotáciu poskytnutú Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, Bratislava, I□O 30416094 zo zmluvy zo d□a 05.10.2011 na stavby: bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty, s.□ 349 na C KN parc.□ 169/2, bytový dom 4BJ - Obecné nájomné byty, s.□ 138 na C KN parc.□ 169/3 a pozemky: C KN parc.□ 169/2, 169/3.

Výpis je nepoužite□ný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

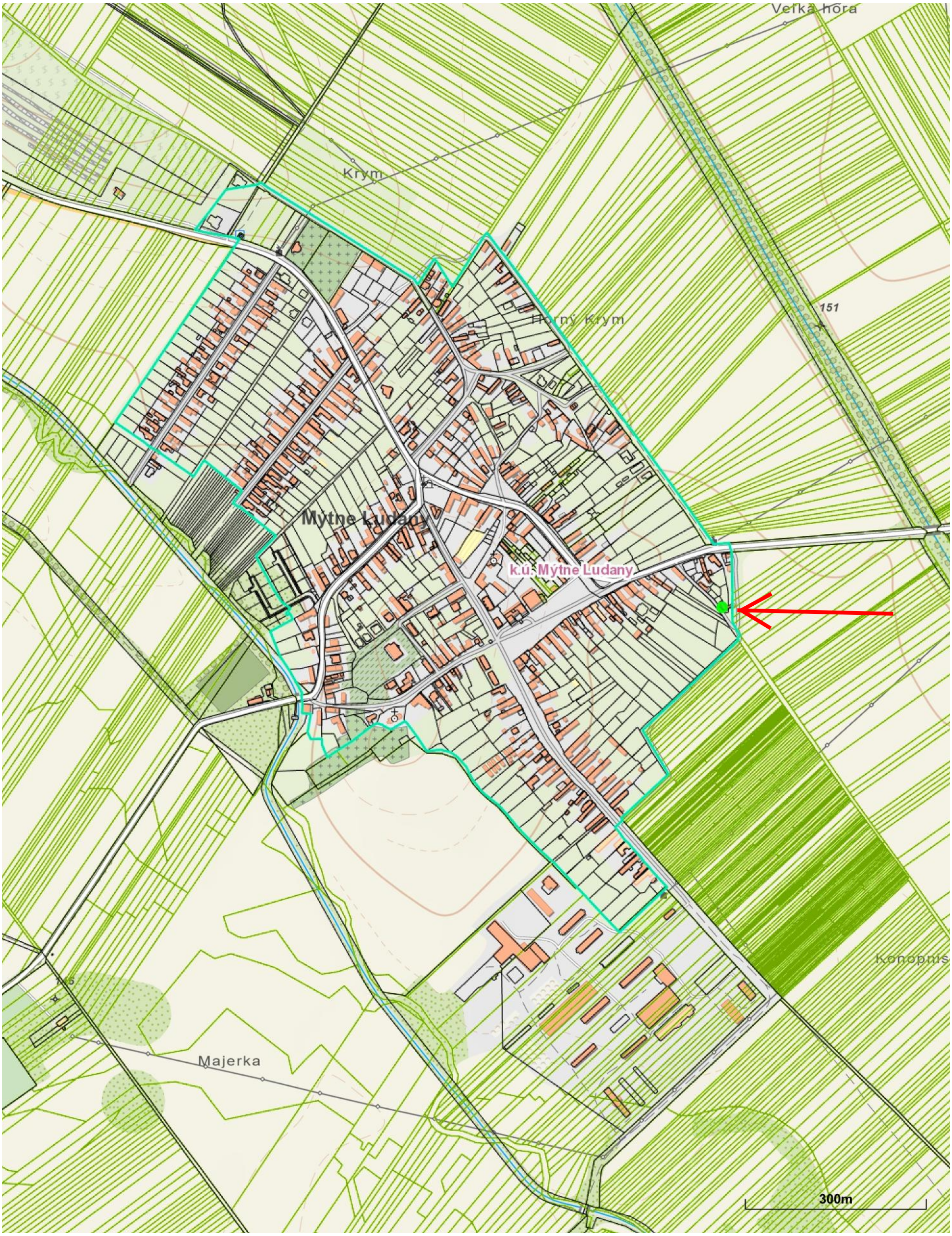


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Mýtne Ludany	Katastrálne územie Mýtne Ludany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 358/77 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 3. 6. 2026 8:29:55	Bez autorizácie
Údaje platné k 2. 6. 2026 18:00:00	

Adresný bod

Nitriansky > Levice > Mýtne Ludany > k.ú. Mýtne Ludany



Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

Obec Mýtne Ludany, Kostolná 340/14, 935 56 Mýtne Ludany

Váš list číslo/zo dňa	*Naše číslo*	*Vybavuje / linka*	*Mýtne Ludany dňa:*
83/2026	*83/2026*	*Ing. Štefan Mojzeš*	*05.06.2026*

VEC: Potvrdenie o veku stavby bytového domu na parcele C-KN 358/77

Obec Mýtne Ludany v zast. Ing Štefanom Mojzešom, starostom obce,

p o t v r d z u j e,

že rodinný dom bol postavený v obci Mýtne Ludany, k. ú. Mýtne Ludany, situovaný na parcele C-KN p. č. 358/77 vedené na LV č. 1 v k. ú. Mýtne Ludany v obci Mýtne Ludany

bol podľa dostupnej evidencie obce postavený a uvedený do užívania pred účinnosťou zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon). Postavený bol v roku 1935

Od stavby neboli zachované žiadne projekty ani dokumentácia v zmysle § 104 stavebného poriadku 71/1967. Doklady o povolení predmetnej stavby a prístavby sa nezachovali. Navrhovaný stav je totožný so stavom existujúcim pred platnosťou stavebného zákona. Stavba rodinného domu vrátane prístavby svojím stavebno-funkčným usporiadaním zodpovedá súčasnému stavu.

S pozdravom

OBEC MÝTNE LUDANY 1

Ing. Štefan Mojzeš
starosta obce

Dostanú: spis

IČO: 00 307 297
DIČ: 2021023642
web: www.mytneludany.sk
e-mail: mytneludany@gmail.com
tel. č.: 0918 768 288
mobil: 0915 102 888

Spoplatnené
podľa zákona č. 145/1995
...ení neskorších predpisov

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotoviteľ	Kraj	Okres	Obec
Ing. Július Juhász GEODET Notársky rad 199/19, Mýtne Ludany IČO: 117 196 13 tel.č.: 0908/400 990 a 0905/794 408 E-mail: geojuha@gmail.com	**Nitriansky**	**Levice**	**Mýtne Ludany**
	Kat. územie: **Mýtne Ludany**	Číslo plánu: **34691855-16/2026**	Mapový list č.: **VKM**

GEOMETRICKÝ PLÁN

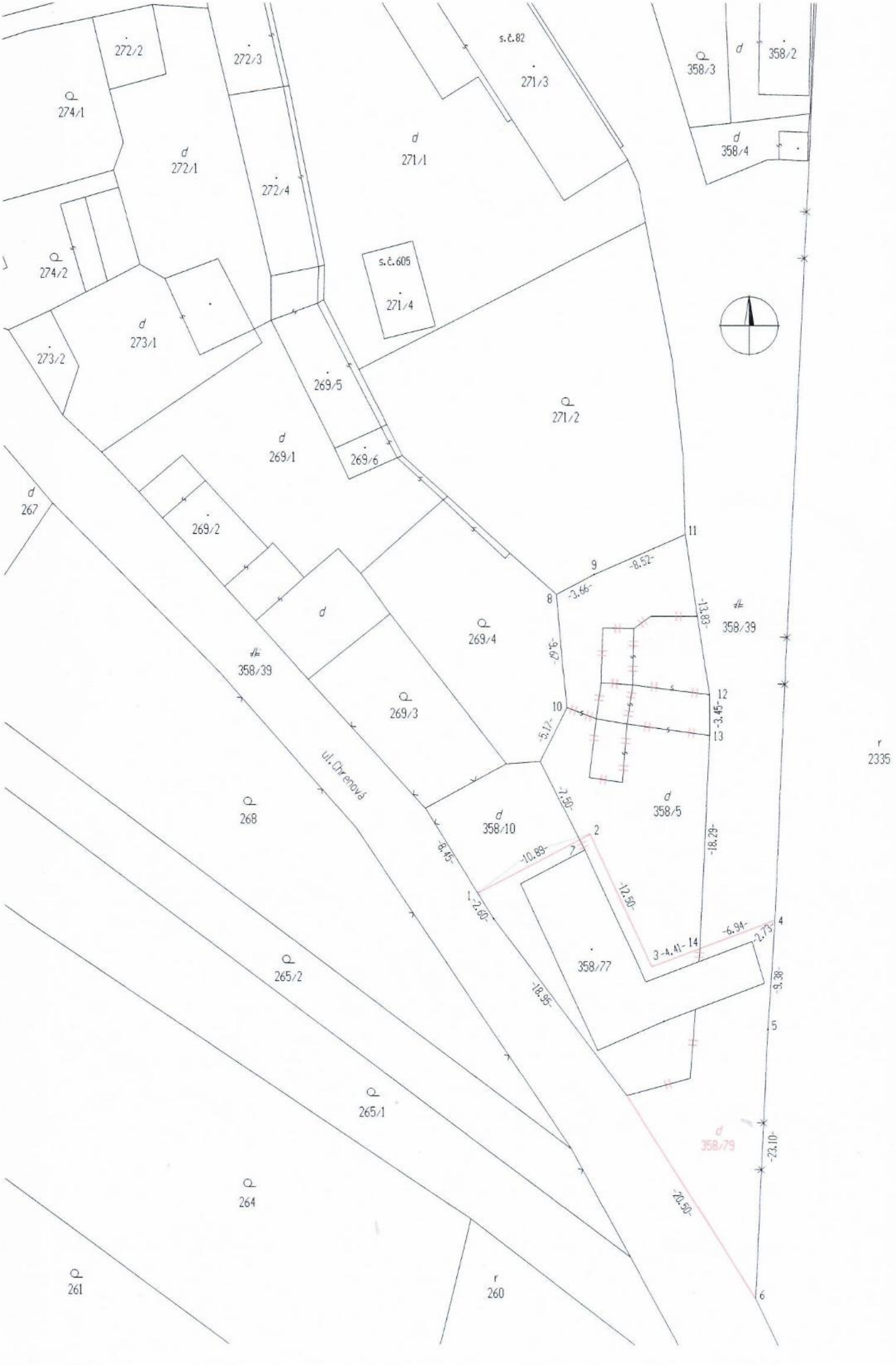
na
oddelenie pozemku p.č.358/79,:/10,:/5 a zameranie budovy p.č.358/77

Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Erika Zakhariásová	
Dňa: **26.6.2026**	Meno: **Ing.Július Juhász**	Dňa: **29.6.2026**	Meno: **Ing. Július Juhász**	Dňa: 09-07-2026	Číslo: G1-847/2026
Nové hranice boli v prírode označené **múrmi, drev.kolíkmi, plotom,neboli stabilizované**		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. **919**					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

Ing. Július Juhász 168 Autorizovaný geodet a kartograf

Okresný úrad Levice Katastrálny odbor 2

t.č. 6.50-1997


272/2
272/3
s.č.82
271/3
358/3
d
358/2
274/1
d
272/1
272/4
271/1
d
358/4
274/2
s.č.605
271/4
d
273/1
273/2
269/5
271/2
d
269/1
269/6
267
269/2
11
9
-8.52-
-3.66-
8
-13.83-
358/39
d
269/4
-9.67-
358/39
269/3
12
10
-3.45-
-5.17-
13
r
2335
ul. Chrenová
-2.50-
d
358/5
268
d
358/10
2
-8.45-
-10.88-
7
-18.29-
-12.50-
-2.60-
4
-6.94-
-2.73-
3
-4.41-
14
358/77
-9.38-
265/2
-18.95-
5
265/1
d
358/79
-23.10-
-20.50-
264
6
261
r
260

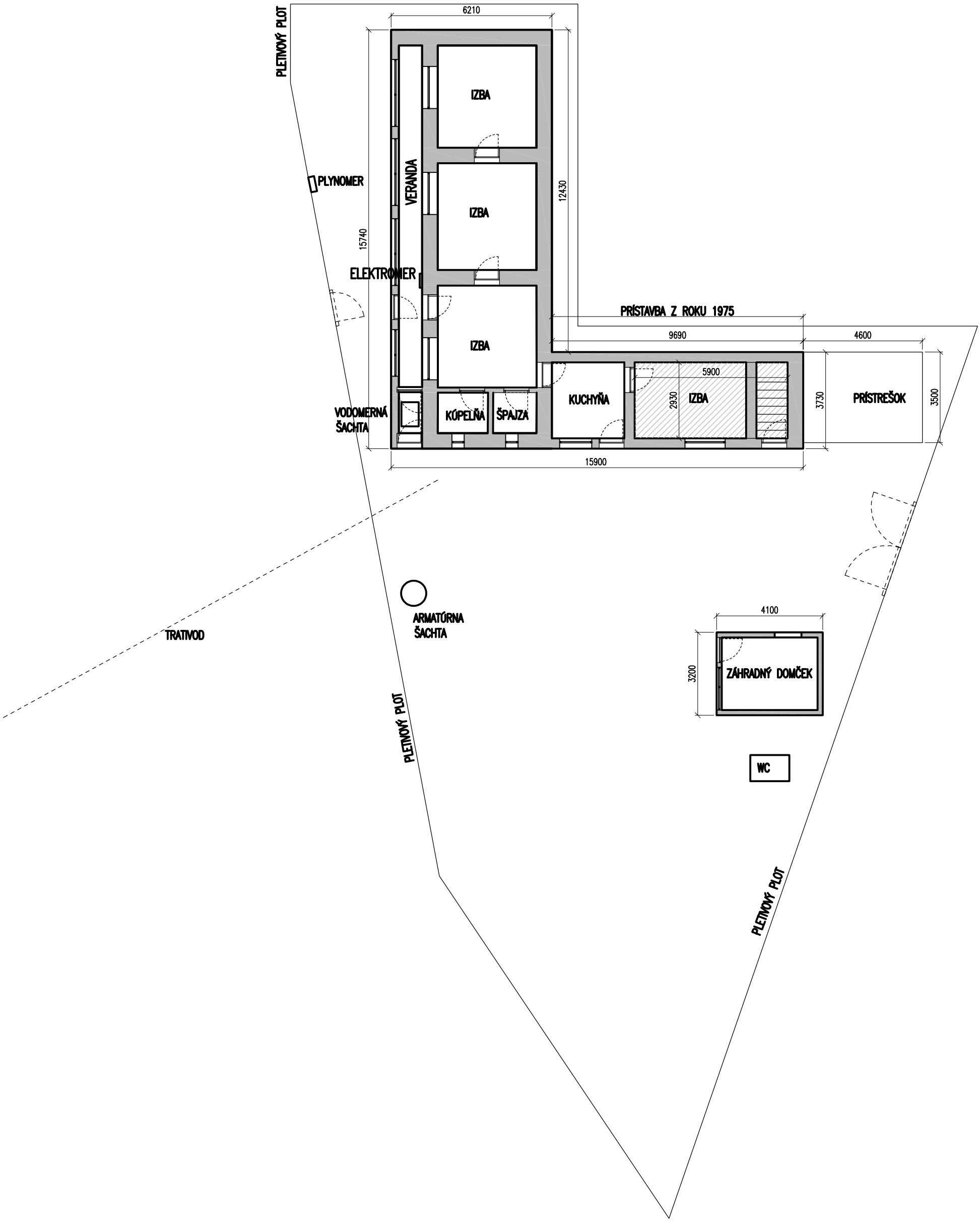
Výkaz výmer

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely														
LV	PK	KN	ha	m2								ha	m2	Kód	
					Stav právny je totožný s registrom C KN										
1		358/39		2168	zastav. plocha						358/39		2003	zastav. plocha 22	doterajší
1		358/5		392	zastav. plocha						358/5		374	zastav. plocha 18	Obec Mýtne Ludany,ulica Kostolná č.340/14,935 56 Mýtne Ludany
1		358/10		173	zastav. plocha						358/10		86	zastav. plocha 18	detto
1		358/77		134	zastav. plocha						358/77		134	zastav. plocha 15	detto
											358/79		270	zastav. plocha 18	detto
Spolu :				2867									2867		

Legenda:

Kód spôsobu využívania
- 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 - Pozemok na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Kód druhu stavby
- 10 - Rodinný dom



PODPIVNIČENÁ ČASŤ

SKUTKOVÝ STAV ZO ZAMERANIA z dňa 28.09.2026
RODINNÝ DOM súp.č. 88, k.ú. MÝTNE LUDANY S PRÍSLUŠENSTVOM
CHrenová 88/5, Mýtne Ludany
SITUÁCIA, 1.NP

Zdroj: www.nehnutelnosti.sk, www.topreality.sk



EXKLUZÍVNE – Rodinný dom v obci Mýtne Ludany, len pár minút od Levíc GEOREALITY

Viničná cesta, Mýtne Ludany (Levice)

120 m² 160 m² 950 m²

110 000 €
916,67 €/m²

12.10.2026 • RODINNÝ DOM MÝTNE LUDANY • GEOREALITY S.R.O.



Slnečný Rodinný dom, 120 m2, Starý Hrádok, okr. Levice

Starý Hrádok (Levice)

120 m² 130 m² 994 m²

82 990 €
691,58 €/m²

11.10.2026 • RODINNÝ DOM STARÝ HRÁDOK • REALITNÉ KANCELÁRIE SR



NA PREDAJ STAVEBNÝ POZEMOK S MOŽNOSŤOU VÝSTAVBY RD A S MOŽNOSŤOU ROZDELENIA POZEMKU NA 4 ČASTI, MALÉ KRŠKANY - LEVICE

Krškany (Levice)

2500 m²

105 000 €
42,00 €/m²

12.10.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY KRŠKANY • DR. DOMOV



RD alebo Chalupa, ÚP 128m2 – Dolná Seč: pozemok 1.321m2, len 5km od Levíc, udržiavaný stav, typický dlhý GÁNOK, veľká GARÁŽ, tichá ulica

Dolná Seč (Levice)

210 m² 274 m² 1321 m²

99 900 €
475,71 €/m²

12.10.2026 • RODINNÝ DOM DOLNÁ SEČ • NAJLEPŠÍMAKLÉRI.SK



Dom s projektom na dokončenie v Tekovskom Hrádku GEOREALITY

Tekovský Hrádok (Levice)

85 m² 106 m² 1095 m²

60 000 €
705,88 €/m²

12.10.2026 • RODINNÝ DOM TEKOVSKÝ HRÁDOK • GEOREALITY S.R.O.



EXKLUZÍVNE - Stavebný pozemok Mýtne Ludany GEOREALITY

Na Dolnom konci, Mýtne Ludany (Levice)

997 m² 2169 m²

35 000 €
16,14 €/m²

12.10.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY MÝTNE LUDANY • GEOREALITY S.R.O.



Ponúkam na predaj pozemok s dreveným domčekom v obci Mýtne Ludany.

Mýtne Ludany (Levice)

907 m² 907 m²

35 000 €

38,59 €/m²

12.10.2026 • REKREAČNÝ POZEMOK MÝTNE LUDANY • LEVICKE - REALITY S.R.O.



Slnečný široký stavebný pozemok 696 m2 v strede obce Mýtne Ludany

Mýtne Ludany (Levice)

696 m²

23 000 €

33,05 €/m²

13.10.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY MÝTNE LUDANY

• NEHNUTEĽNOSTI LEVICE S.R.O.



Stavebné pozemky v Hontianskej Vrbici

GEOREALITY

Hontianska Vrbica (Levice)

802 m²

25 000 €

31,17 €/m²

12.10.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY HONTIANSKA VRBICA

• GEOREALITY S.R.O.



Na PREDAJ pozemok - Malé Krškany

Krškany (Levice)

819 m²

28 665 €

35,00 €/m²

1.10.2026 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY KRŠKANY

• SLAMKA & NEHÉZ REALITY S. R. O.

Fotodokumentácia – Mýtne Ludany, Chrenová 88/5, súp.č. 88, k.ú. Mýtne Ludany


Rodinný dom súp.č. 88, prístupová cesta


Rodinný dom súp.č. 88, pohľad od cesty


Rodinný dom súp.č. 88, pohľad od cesty


Rodinný dom súp.č. 88, pohľad zadný


Rodinný dom súp.č. 88, prístrešok


Záhradný domček


Elektromer


Plynomer


Vodomerná šachta



Oplotenie



Oplotenie



Suché WC



1.NP – kuchyňa v prístavbe



1.NP – kuchyňa v prístavbe



1.NP – izba v prístavbe



1.NP - izba



1.NP – izba v prístavbe



1.NP - izba



1.NP - kúpelňa



1.NP - kúpelňa



komín



Záhradný domček



Prístrešok za domom



1.PP – suterén - pivnica



1.PP – suterén - pivnica

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/a ako znalec/znalkyňa zapísaný/á v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví/odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 259/2026.

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



Ing. Marta Kalinová