

Znalecká organizácia: **Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku s. r. o.**  
Česká 15  
831 03 Bratislava

Zadávateľ: **Zoricak s.r.o.**  
Nábřežie Jána Pavla II. 483/15  
058 01 Poprad

Číslo objednávky: 02.12.2022

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 52/2022

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty časti podniku Zoricak s.r.o., so sídlom Nábřežie Jána Pavla II. 483/15, 058 01 Poprad**

Počet strán (z toho príloh): 32 (12)  
Počet vyhotovení: 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. ÚLOHA ZNALECKEJ ORGANIZÁCIE

Úlohou znaleckej organizácie je stanoviť všeobecnú hodnotu časti podniku Zoricak s.r.o., so sídlom Nábřežie Jána Pavla II. 483/15, 058 01 Poprad.

## 2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudok je vypracovaný za účelom nepeňažného vkladu.

## 3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ZNALECKÝ POSUDOK VYPRACOVANÝ

Znalecký posudok je vypracovaný k 22.12.2022.

## 4. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO POSUDKU

### Podklady dodané zadávateľom:

- Zoznam majetku časti podniku Zoricak s.r.o. k 30.09.2022
- Saldo záväzkov časti podniku Zoricak s.r.o. k 30.09.2022
- Grafická časť územného plánu Zóny Krásne Sady Mlynica
- Textová časť územného plánu Zóny Krásne Sady Mlynica
- Územnoplánovacia informácia vydaná obcou Mlynica č. S2022/495/02 zo dňa 16.12.2022

### Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1259 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Mlynica, zo dňa 18.11.2022
- Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Mlynica, zo dňa 11.12.2022
- Verbálne konzultácie s vlastníkom nehnuteľností pre spresnenie rozhodujúcich časovo - technických údajov o nehnuteľnosti
- Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci
- Verejne dostupné údaje z informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk

## 5. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z.
- Vyhláška č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR 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
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 20.50 Kros a.s. Žilina
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7
- Odborný seminár k vyhláške MS SR č. 213/2017 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - október 2017
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline – marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5

Podklady a písomnosti použité pri vypracovaní znaleckého posudku sú uložené v archíve znaleckej organizácie. Podklady získané od zadávateľa boli kontrolované len po formálnej stránke. Vecná stránka obsiahnutá v ekonomických a účtovných výstupoch je garantovaná zadávateľom.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje

Obchodné meno:	<b>Zoricak s.r.o.</b>	(od: 14.02.2019)
Sídlo:	Mnoheľova 833/26 Poprad 058 01	(od: 14.02.2019)
IČO:	52 183 131	(od: 14.02.2019)
Deň zápisu:	14.02.2019	(od: 14.02.2019)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným	(od: 14.02.2019)
Predmet činnosti:	Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)	(od: 14.02.2019)
	Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	(od: 14.02.2019)
	Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky	(od: 14.02.2019)
	Podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom	(od: 14.02.2019)
	Uskutočňovanie stavieb a ich zmien	(od: 14.02.2019)
	Prípravné práce k realizácii stavby	(od: 14.02.2019)
	Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov	(od: 14.02.2019)
	Nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla	(od: 14.02.2019)
	Sťahovacie služby	(od: 14.02.2019)
	Skladovanie a pomocné činnosti v doprave	(od: 14.02.2019)
	Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov	(od: 14.02.2019)
	Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom	(od: 14.02.2019)
	Vedenie účtovníctva	(od: 14.02.2019)
	Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov	(od: 14.02.2019)
	Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení	(od: 14.02.2019)
	Služby požičovní	(od: 14.02.2019)
	Prenájom hnutel'nych vecí	(od: 14.02.2019)
	Čistiace a upratovacie služby	(od: 14.02.2019)
	Administratívne služby	(od: 14.02.2019)
	Verejné obstarávanie	(od: 14.02.2019)
	Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti	(od: 14.02.2019)
Spoločníci:	PhDr. Ondrej Zoričák	(od: 14.02.2019)

	Nová Lesná 384 Nová Lesná 059 98	
Výška vkladu každého spoločníka:	PhDr. Ondrej Zoričák Vklad: 5 000 EUR ( peňažný vklad ) Splatené: 5 000 EUR	(od: 14.02.2019)
Štatutárny orgán:	konateľ PhDr. Ondrej Zoričák Nová Lesná 384 Nová Lesná 059 98 Vznik funkcie: 14.02.2019	(od: 14.02.2019) (od: 14.02.2019)
Konanie menom spoločnosti:	Písomnosti zakladajúce práva a povinnosti spoločnosti podpisuje konateľ samostatne a to tak, že k písanému alebo tlačnému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.	(od: 14.02.2019)
Základné imanie:	5 000 EUR Rozsah splatenia: 5 000 EUR	(od: 14.02.2019)

Hodnotená časť podniku Zoricak s.r.o. predstavuje samostatnú hospodársko-účtovnú jednotku, ktorú je možné logicky oddeliť a predstavuje ucelený súbor majetkovej podstaty pozostávajúcej z pozemkov a záväzkov.

### MAJETKOVÁ PODSTATA

Z predložených podkladov od zadávateľa sme identifikovali nasledovné zložky majetkovej podstaty časti podniku Zoricak s.r.o. ku dňu 30.09.2022, ktoré sú opísané a ohodnotené v nasledujúcich častiach tohto znaleckého posudku.

### **NEHNUTEĽNÝ MAJETOK**

- pozemky - parc. č. 7009/1 (9 654 m<sup>2</sup>)
- pozemky - parc. č. 7011 (10 361 m<sup>2</sup>)
- pozemky - parc. č. 7016 (11 141 m<sup>2</sup>)
- pozemky - parc. č. 7018 (10 411 m<sup>2</sup>)
- pozemky - parc. č. 7020 (10 477 m<sup>2</sup>)
- pozemky - parc. č. 7009/10 (706 m<sup>2</sup>)
- pozemky - parc. č. 7009/11 (73 m<sup>2</sup>)

### **ZÁVÄZKY**

Interný doklad	Externý doklad	Dátum evidencie	Firma	Zostatková hodnota k 30.09.2022
30200825	21200821	31.8.2020	Krásne Sady Mlynica - servisná a prevádzková, a. s.	37 644,00 €
30201015	21201005	31.10.2020	Krásne Sady Mlynica - servisná a prevádzková, a. s.	4 352,52 €
22DF-0925	2022011	28.9.2022	Zoidberg Projekt, s.r.o.	2 400,00 €
22DF-1006	22VF-0906	11.10.2022	Krásne Sady Mlynica - servisná a prevádzková, a. s.	2 040,00 €
<b>SPOLU</b>				<b>46 436,52 €</b>

## 2. Metodika ohodnotenia

### Majetková metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku

Vzhľadom na predmet ohodnotenia, účel znaleckého posudku a predložené podklady od zadávateľa, ako vhodnú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty použila znalecká organizácia majetkovú metódu v zmysle ustanovení prílohy č. 1 k vyhláške č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., majetkovou metódou stanoví znalec všeobecnú hodnotu podniku a časti podniku súčtom všeobecných hodnôt jednotlivých zložiek majetku podniku znížených o všeobecnú hodnotu cudzích zdrojov ku dňu ohodnotenia.

Všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená majetkovou metódou sa stanoví takto:

$$V\check{S}H_M = \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{ZM_i} - V\check{S}H_{CZ} \quad [€],$$

kde:

$V\check{S}H_M$  – všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená majetkovou metódou [€],

$\sum_{i=1}^n V\check{S}H_{ZM_i}$  – súčet všeobecných hodnôt všetkých zložiek majetku, ktoré sú predmetom ohodnotenia [€],

$V\check{S}H_{CZ}$  – všeobecná hodnota cudzích zdrojov [€].

### 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

#### 3.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEL'NOSTÍ

##### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

###### a) Výber použitej metódy

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie a porovnávacia metóda. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie –  $VSH_{POZ}$  sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich, alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M – výmera pozemku v  $m^2$

$VSH_{MJ}$  – jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{€}/m^2$

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{pd} (\text{€}/m^2)$$

$VH_{MJ}$  – jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

$K_{pd}$  – je koeficient polohovej diferenciacie

$$K_{pd} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

$k_S$ -koeficient všeobecnej situácie

$k_V$ -koeficient intenzity využitia

$k_D$ -koeficient dopravných vzťahov

$k_F$ -koeficient funkčného využitia územia

$k_I$ -koeficient technickej infraštruktúry pozemku

$k_Z$ -koeficient povyšujúcich faktorov

$k_R$ -koeficient redukujúcich faktorov

Všeobecná hodnota pozemkov porovnávacou metódou –  $VSH_{POZ}$  sa stanovuje za použitia transakčného prístupu, porovnanie je vykonané na mernú jednotku ( $1m^2$  pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Zohľadnené sú ekonomické faktory (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.), polohové faktory (miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické faktory (infraštruktúra, možnosť zástavby, štandard, príslušenstvo a pod.) s uplatnením zrážok a prirážok pomocou koeficientov.

$$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M – výmera pozemku v  $m^2$

$VSH_{MJ}$  – Priemerná porovnateľná hodnota na MJ [ $\text{€}/m^2$ ]

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu.

Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1259 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Mlynica, zo dňa 18.11.2022

### A. Majetková podstata:

#### Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7009/1	9654	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7009/10	706	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7009/11	73	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7011	10361	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7016	11141	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7018	10411	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7020	10477	Orná pôda	1		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 poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

##### Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

##### Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**B. Vlastníci:**

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zoricak s.r.o., Nábřežie Jána Pavla II. 483/15, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 52183131	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva o predaji časti podniku podľa V-118/2020 zo dňa 24.01.2020 - číslo zmeny 18/2020 Rozhodnutie Číslo spisu OU-PP-PL01-2020/010122-003 zo dňa 8.6.2020, GP 100/2019, R-604/2020 - číslo zmeny 226/2020 Kúpna zmluva V-2576/2020 zo dňa 13.8.2020 - číslo zmeny 247/2020 Žiadosť o zápis zmeny údajov zo dňa 20.4.2022, R-424/2022 - číslo zmeny 132/2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

**C. Ťarchy:**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zriaďuje sa vecné bremeno podľa zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech Východoslovenskej distribučnej, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36 599 361, s obsahom oprávnení na výkon povolenej činnosti podľa zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu GP 640/2018 na pozemky parc.KNC 7009/1, 7016, 7018 podľa Z-2330/2019 - číslo zmeny 158/2019, číslo zmeny 7/2020, 18/2020
Vlastník poradové číslo 1	ARGO Inc., a.s., U hraníc 3221/16, Strašnice, 100 00 Praha 10, Česká republika, IČO: 284 67 116 - Zmluva o zriadení záložného práva na pozemok KN-C: 7016 podľa V-6285/2022 zo dňa 26.10.2022 - číslo zmeny 303/2022

**c) Obhliadka a zameranie nehnuteľností**

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 12.12.2022. Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 12.12.2022 prístrojom Panasonic- TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom**

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie pozemku boli k dispozícii list vlastníctva, katastrálna mapa, zmena územného plánu, územnoplánovacia informácia. Z miestnej obhliadky a šetrenia vyplýva, že na pozemkoch p.č. 7009/1, 7011, 7016, 7018, 7020 sa nenachádzajú stavby, pozemky sú oplotené a dajú sa identifikovať aj podľa prístupovej cestnej komunikácie a rozvodov inžinierskych sietí. Prístup k pozemkom je zabezpečený z verejnej komunikácie vo vlastníctve obce Mlynica. Boli spresnené informácie ohľadne inžinierskych sietí, ktoré sú umiestnené v predmetnej lokalite. Pozemky sú evidované ako orná pôda, územným plánom sú určené na zastavanie. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

**e) Porovnanie majetko - právnej dokumentácie so skutkovým stavom**

K porovnaniu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania vidieť, že pozemky na p.č. 7009/1, 7011, 7016, 7018, 7020 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C, pozemky sú umiestnené mimo zastavaného

územia obce, územným plánom obce sú určené na zastavanie. Prístup k pozemkom je z verejnej komunikácie, následne cez miestnu komunikáciu vo vlastníctve obce Mlynica ako aj cez komunikácie vo vlastníctve spoločnosti Zoricak s.r.o. Poprad. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

**f) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia**

-pozemok na p.č. 7009/1, 7011, 7016, 7018, 7020, 7009/10, 7009/11

**g) Vymenovanie jednotlivých nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia**

-nie sú

**h) Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nebola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie.

**i) Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**Základné pojmy použité v posudku:**

**Hodnoty:**

**Všeobecná hodnota VŠH** - výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty

**Východisková hodnota VH** - znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnakú novú stavbu v rovnakom prevedení a vybavení nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia, Východisková hodnota je stanovená podľa platných rozpočtových ukazovateľov pre jednotlivé typy stavebných objektov

**Technická hodnota TH** - znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o výšku opotrebenia

**Výnosová hodnota HV** - kapitalizácia budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

**Opotrebenie a životnosť:**

**Opotrebenie stavby (O)** - percentuálne vyjadrenie technického opotrebenia stavby od jej vzniku k dátumu hodnotenia. Metóda stanovenia opotrebenia je uvedená a zdôvodnená pre každý stavebný objekt samostatne

**Vek stavby (V)** - vek stavby v rokoch od začiatku užívania k dátumu ohodnotenia.

**Zostatková životnosť stavby (T)** - predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch od dátumu hodnotenia až do predpokladaného zániku stavby.

**Predpokladaná celková životnosť stavby (Z)** - predpokladaná (alebo stanovená) celková technická životnosť stavby v rokoch od jej začiatku užívania do roku jej predpokladaného zániku (technického schátrania) za predpokladu že po celú dobu užívania bola na stavbe vykonávaná bežná preventívna údržba

**Technické jednotky:**

**Zastavaná plocha (ZP)** – plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia, alebo ich častí) v 1. nadzemnom podlaží meraná nad podmurovkou, alebo podlahou. (používa sa ako technické jednotky pri tvorbe rozpočtových ukazovateľov pre rodinné domy)

**Obostavaný priestor (OP)** – priestorové vymedzenie stavebného objektu ohraničené vonkajšími vymedzujúcimi plochami. Pozostáva zo spodnej časti, vrchnej časti a zastrešenia podľa ustanovení STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov. (používa sa ako technické jednotky pri tvorbe rozpočtových ukazovateľov pre ostatné bytové a nebytové budovy a haly)

**Podlahová plocha (PP)** – vnútorná plocha miestností meraná pri podlahe v cm uvádzaná v m<sup>2</sup> s presnosťou na dve desatinné miesta podľa ustanovení STN 73 4301 – Budovy na bývanie. (používa sa ako technické jednotky pri tvorbe rozpočtových ukazovateľov pre byty a nebytové priestory)

**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 diferenciacie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu)

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- **Metóda porovnávania** (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku)
- **Výnosová metóda** (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia)
- **Metóda polohovej diferenciacie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

## **2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**

### **a/ Analýza polohy nehnuteľností**

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Mlynica k.ú. Mlynica, mimo zastavaného územia obce v blízkosti Vysokých Tatier. Ležia mimo zrasteného územia na severozápade v blízkosti cestnej komunikácie Mlynica – Nová Lesná v novo vzniknutej lokalite komplexu usadlostí "KRÁSNE SADY MLYNICA" v sektore 40. Pozemky sú rovinaté. Nehnuteľnosti majú prístup po spevnenej miestnej cestnej komunikácii. Doprava je zabezpečená autobusovou dopravou. Z inžinierskych sietí je možnosť napojenia na elektrickú sieť, predpokladajú sa vlastné studne ako zdroj vody a čističky odpadových vôd, v územnom pláne je navrhovaná aj dažďová a splašková kanalizácia. Obec Mlynica má v súčasnosti 670 obyvateľov, nezamestnanosť je vztiahnutá ku okresnému mestu Poprad a podľa štatistických údajov je na hranici 5%.

### **b/ Analýza využitia nehnuteľností**

Pozemky je možné využiť na výstavbu pre plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP, plochy bývania, plochy pozemných komunikácií, plochy peších komunikácií, vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody, plochy zelene, zariadenia sociálnej starostlivosti s primárnou funkciou bývania.

### **c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností**

Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Prístup k pozemkom je v súčasnosti z verejnej komunikácie. Vyznačené je vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí. Vyznačené je záložné právo na pozemok p.č. 7016. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

### **d/ Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia**

Vyznačené je vecné bremeno podľa zákona č. 251/2112 Z.z. o energetike. Vyznačené je záložné právo na pozemok p.č. 7016.

## **2.1 POZEMKY**

### **2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Pozemky ležia v lokalite č. 40, pre ktorú platí územnoplánovacia regulácia uvedená v zmenách a doplnkoch územného plánu Obce Mlynica č. 6/2022 schválený obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 4/2022 zo dňa 21.09.2022 a jeho funkčné využitie sa navrhuje ako: plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP, plochy bývania, plochy pozemných komunikácií, plochy peších komunikácií, vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody, plochy zelene, zariadenia sociálnej starostlivosti s primárnou funkciou bývania.

Neprípustné funkčné využitie je občianska vybavenosť iného ako pridruženého charakteru, výroba a priemysel, plochy rekreácie.

Priestorové usporiadanie zástavby: maximálna výška objektu jedného nadzemného podlažia a obytného podkrovia a 2.NP s max. výškou 11 m, a koeficient zastavanosti 0,05.

Zásobovanie pitnou vodou bude riešené vlastnými studňami s úpravňami vody, splašková kanalizácia bude riešená samostatne do čističiek odpadových vôd, žump, septikov, resp. do verejnej kanalizácie. Dostupnosť lokality je po asfaltovej ceste III.triedy spájajúcej obec Mlynica s obcou Nová Lesná a s okresným mestom Poprad.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z verejne prístupných databáz a ponúk predajov pozemkov ako aj z platených databáz (Trhovéreporty.sk) a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o stavebné územie obce do 5.000 obyvateľov v blízkosti mesta nad 50.000 obyvateľov (Poprad). Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty so štandardným až nadštandardným vybavením. Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu na okraji obce, s cestou vlastným autom v trvaní 15 min. do centra mesta Poprad. Využitelnosť oblasti je bývanie. Podľa technickej infraštruktúry ide o lokalitu s miestnymi rozvodmi elektriky. Ide o lokalitu v blízkosti letného a zimného centra turistiky celoslovenského významu (Vysoké Tatry).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7009/1	orná pôda	9654,00	1/1	9654,00
7011	orná pôda	10361,00	1/1	10361,00
7016	orná pôda	11141,00	1/1	11141,00
7018	orná pôda	10411,00	1/1	10411,00
7020	orná pôda	10477,00	1/1	10477,00
7009/10	ostatná plocha	706,00	1/1	706,00
7009/11	ostatná plocha	73,00	1/1	73,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>52 823,00</b>

Obec:

Mlynica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\%$  z  $16,60 \text{ €/m}^2$  (Poprad) =  
 $13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory: celoročné stredisko turistiky celoslovenského významu	3,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	5,7494
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 5,7494$	<b>76,35 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 7009/1	$9\,654,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	737 082,90
parcelsa č. 7011	$10\,361,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	791 062,35
parcelsa č. 7016	$11\,141,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	850 615,35
parcelsa č. 7018	$10\,411,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	794 879,85
parcelsa č. 7020	$10\,477,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	799 918,95
parcelsa č. 7009/10	$706,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 903,10
parcelsa č. 7009/11	$73,00 \text{ m}^2 * 76,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 573,55
<b>Spolu</b>		<b>4 033 036,05</b>

**2.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7009/1	orná pôda	9654,00	1/1	9654,00
7011	orná pôda	10361,00	1/1	10361,00
7016	orná pôda	11141,00	1/1	11141,00
7018	orná pôda	10411,00	1/1	10411,00
7020	orná pôda	10477,00	1/1	10477,00
7009/10	ostatná plocha	706,00	1/1	706,00
7009/11	ostatná plocha	73,00	1/1	73,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>52 823,00</b>

Počet MJ pozemku: 52 823,00 m<sup>2</sup>

**Zoznam porovnávaných pozemkov****1. Mlynica IBV medzi vodami**

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4307269
Dátum k dokladu:	9. 12. 2022
Počet MJ pozemkov:	619,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	98 421,00 €
Cena pozemku na MJ:	159,00 €/m <sup>2</sup>

**2. Mlynica Pieskovisko**

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4892926
Dátum k dokladu:	9. 12. 2022
Počet MJ pozemkov:	855,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	80 370,00 €
Cena pozemku na MJ:	94,00 €/m <sup>2</sup>

**3. Mlynica pozemok 3**

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	4839916
Dátum k dokladu:	9. 12. 2022
Počet MJ pozemkov:	957,00 m <sup>2</sup>
Cena pozemku podľa dokladu:	105 270,00 €
Cena pozemku na MJ:	110,00 €/m <sup>2</sup>

**Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku**

Názov	Mlynica IBV medzi vodami	Mlynica Pieskovisko	Mlynica pozemok 3
Cena porovnateľného majetku [€]	98 421,00 (ponuková cena)	80 370,00 (ponuková cena)	105 270,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	159,00	94,00	110,00
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Polohové faktory	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory	- 20,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 35,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>	<b>- 15,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]	103,35	79,90	93,50
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>92,25 €/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

**Mlynica IBV medzi vodami:**  $159,00 + 159,00 * (-0,1000 - 0,0500 - 0,2000) = 103,35 \text{ €/m}^2$

**Mlynica Pieskovisko:**  $94,00 + 94,00 * (-0,1000 - 0,0500 + 0,0000) = 79,90 \text{ €/m}^2$

**Mlynica pozemok 3:**  $110,00 + 110,00 * (-0,1000 - 0,0500 + 0,0000) = 93,50 \text{ €/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:**

$(103,35 + 79,90 + 93,50) / 3 = 92,25 \text{ €/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		92,25 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\check{S}H_{\text{POZ}} = 52823 \text{ m}^2 * 92,25 \text{ €/m}^2$	<b>4 872 921,75 €</b>

**VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	4 033 036,05
Porovnávacia metóda	<b>4 872 921,75</b>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

**VŠH pozemkov = 4 872 921,75 €**

**VŠH na MJ = 92,25 €/m<sup>2</sup>**

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV**

Názov	Všeobecná hodnota [€] s DPH	Všeobecná hodnota [€] bez DPH
<b>Pozemky</b>		
pozemky - parc. č. 7009/1 (9 654 m <sup>2</sup> )	890 581,50	742 151,25
pozemky - parc. č. 7011 (10 361 m <sup>2</sup> )	955 802,25	796 501,88
pozemky - parc. č. 7016 (11 141 m <sup>2</sup> )	1 027 757,25	856 464,38
pozemky - parc. č. 7018 (10 411 m <sup>2</sup> )	960 414,75	800 345,63
pozemky - parc. č. 7020 (10 477 m <sup>2</sup> )	966 503,25	805 419,38
pozemky - parc. č. 7009/10 (706 m <sup>2</sup> )	65 128,50	54 273,75
pozemky - parc. č. 7009/11 (73 m <sup>2</sup> )	6 734,25	5 611,88
<b>Spolu pozemky (52 823,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 872 921,75</b>	<b>4 060 768,15 €</b>

**3.2 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY CUDZÍCH ZDROJOV**

Všeobecná hodnota cudzích zdrojov sa stanoví po vykonaní inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku takto:

$$V\check{S}H_{CZ} = V\check{S}H_Z + V\check{S}H_{\check{C}R} \quad [€],$$

kde:

- V $\check{S}H_{CZ}$  – všeobecná hodnota cudzích zdrojov [€],
- V $\check{S}H_Z$  – všeobecná hodnota záväzkov [€],
- V $\check{S}H_{\check{C}R}$  – všeobecná hodnota časového rozlíšenia [€].

**Všeobecná hodnota záväzkov**

Všeobecná hodnota záväzkov sa stanoví po vykonaní inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku. Všeobecná hodnota záväzkov sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty a koeficientu splatiteľnosti.

Východiskovou hodnotou sa rozumie účtovná hodnota.

Východisková hodnota záväzkov v eurách, ktoré sú evidované v cudzej mene, sa stanoví prepočtom východiskovej hodnoty záväzkov v cudzej mene kurzom Európskej centrálnej banky platným ku dňu ohodnotenia.

Všeobecná hodnota záväzkov sa stanoví takto:

$$V\check{S}H_Z = V H_Z \cdot k_s \quad [€],$$

kde:

- V $\check{S}H_Z$  – všeobecná hodnota záväzkov [€],
- V $H_Z$  – východisková hodnota záväzkov [€],
- $k_s$  – koeficient splatiteľnosti, pri ktorého výpočte sa zohľadnia príslušné zákonné ustanovenia a zákonné ustanovenia o premlčacej a prekluzívnej dobe a sankcie vyplývajúce z neplnenia zmluvných vzťahov [-].

## Účet 321 – Dodávatelia

Interný doklad	Externý doklad	Dátum evidencie	Firma	VH	ks	Všeobecná hodnota
30200825	21200821	31.8.2020	Krásne Sady Mlynica - servisná a prevádzková, a. s.	37 644,00 €	1,00	<b>37 644,00 €</b>
30201015	21201005	31.10.2020	Krásne Sady Mlynica - servisná a prevádzková, a. s.	4 352,52 €	1,00	<b>4 352,52 €</b>
22DF-0925	2022011	28.9.2022	Zoidberg Projekt, s.r.o.	2 400,00 €	1,00	<b>2 400,00 €</b>
22DF-1006	22VF-0906	11.10.2022	Krásne Sady Mlynica - servisná a prevádzková, a. s.	2 040,00 €	1,00	<b>2 040,00 €</b>
				<b>46 436,52 €</b>		<b>46 436,52 €</b>

## 3.3 REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

časť podniku Zoricak s.r.o.	Všeobecná hodnota
Pozemky	4 060 768 €
<b>Majetok spolu</b>	<b>4 060 768 €</b>
Dodávatelia	46 437 €
<b>Závázky spolu</b>	<b>46 437 €</b>
<b>Celkom</b>	<b>4 014 330 €</b>

### III. ZÁVER

Na základe prijatej objednávky sme vykonali znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty časti podniku Zoricak s.r.o., so sídlom Nábřežie Jána Pavla II. 483/15, 058 01 Poprad, za účelom nepeňažného vkladu.

Po preskúmaní a analýze skutkového stavu a v súlade s postupom uvedeným v predchádzajúcich častiach tohto znaleckého posudku stanovujeme všeobecnú hodnotu časti podniku nasledovne:

**4 014 330 EUR**

Slovom: štyri milióny štrnásťtisíc trisottridsať Eur

**Hodnota nepeňažného vkladu zodpovedá hodnote prevzatého záväzku na vklad do spoločnosti ku dňu 22. decembra 2022.**

Znalecký posudok bol vypracovaný kolektívom odborne spôsobilých osôb znaleckej organizácie pod vedením osoby zodpovednej za výkon znaleckej činnosti Ing. Jozefa Greňa, PhD.

v Bratislave dňa 22. decembra 2022



*Ing. Jozef Greňo, PhD.*

konateľ a osoba zodpovedná za výkon  
znaleckej činnosti

#### **IV. PRÍLOHY**

1. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1259 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Mlynica, zo dňa 18.11.2022
2. Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Mlynica, zo dňa 11.12.2022
3. Grafická časť územného plánu Zóny Krásne Sady Mlynica
4. Textová časť územného plánu Zóny Krásne Sady Mlynica
5. Územnoplánovacia informácia vydaná obcou Mlynica č. S2022/495/02 zo dňa 16.12.2022
6. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 706 Poprad  
 Obec : 523747 Mlynica  
 Katastrálne územie : 837784 Mlynica

Dátum vyhotovenia : 18.11.2022  
 Čas vyhotovenia : 8:30:40  
 Údaje platné k : 17.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1259

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7009/1	9654	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7009/10	706	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7009/11	73	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7011	10361	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7016	11141	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7018	10411	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
7020	10477	Orná pôda	1		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 poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Zoricak s.r.o., Nábřežie Jána Pavla II. 483/15, Poprad, PSČ 058 01, SR, IČO: 52183131</b>	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva o predaji časti podniku podľa V-118/2020 zo dňa 24.01.2020 - číslo zmeny 18/2020 Rozhodnutie Číslo spisu OU-PP-PLO1-2020/010122-003 zo dňa 8.6.2020, GP 100/2019, R-604/2020 - číslo zmeny 226/2020 Kúpna zmluva V-2576/2020 zo dňa 13.8.2020 - číslo zmeny 247/2020 Žiadosť o zápis zmeny údajov zo dňa 20.4.2022, R-424/2022 - číslo zmeny 132/2022	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### 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
Neevidovaní		

### Nájomca

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

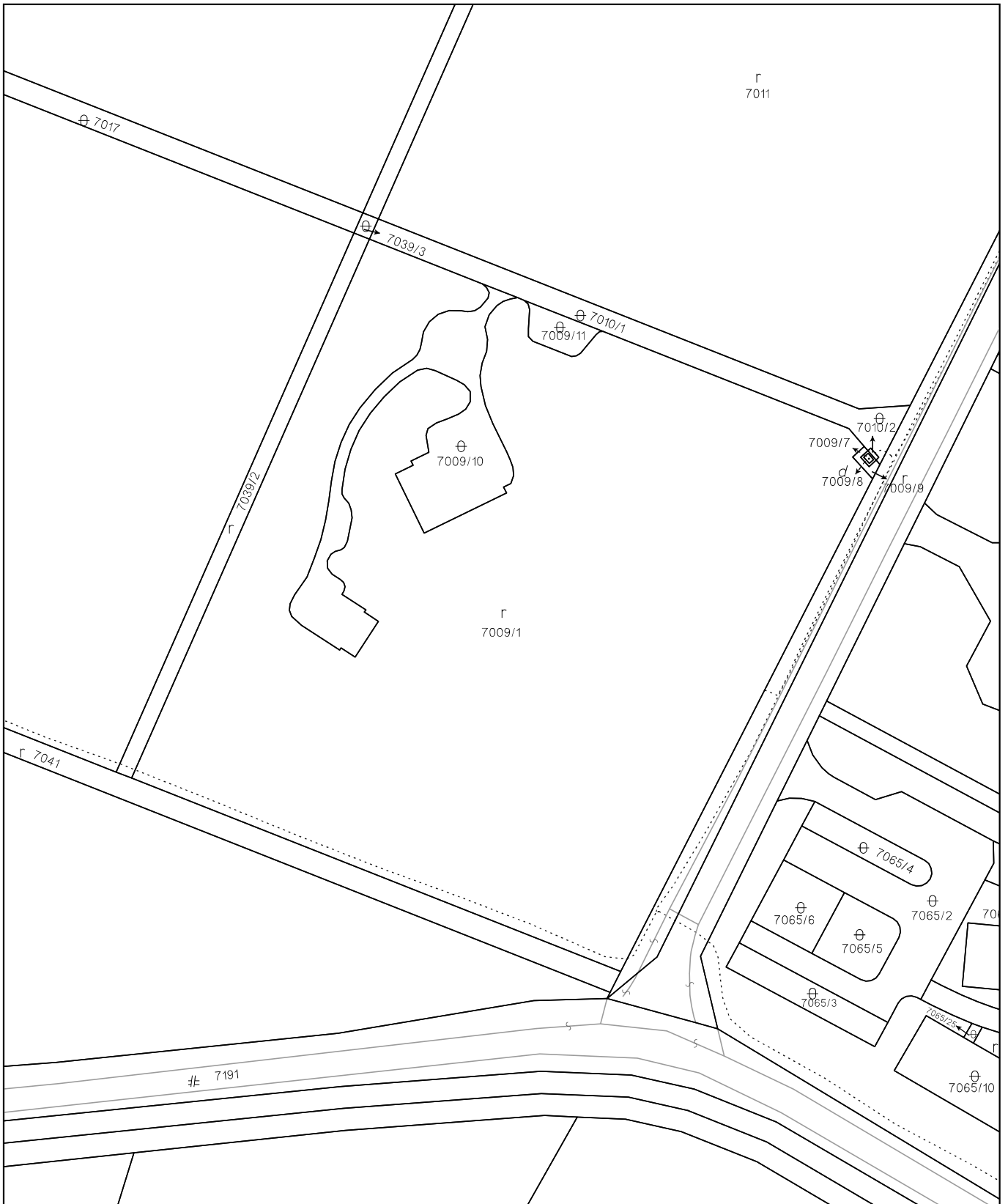
### Iná oprávnená osoba

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

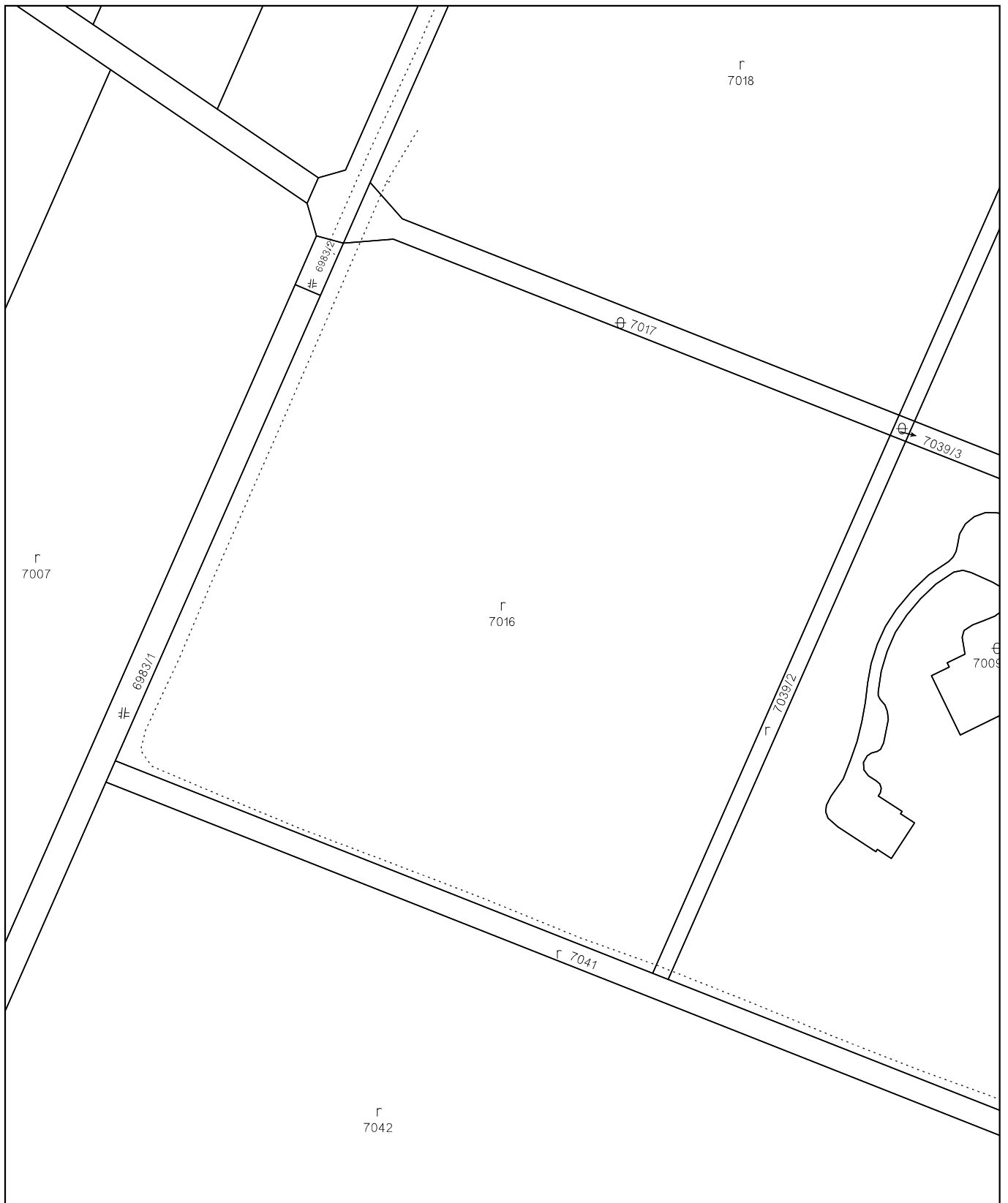
## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	Zriaďuje sa vecné bremeno podľa zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike v prospech Východoslovenskej distribučnej, a.s., Mlynská 31, 042 91 Košice, IČO: 36 599 361, s obsahom oprávnení na výkon povolenej činnosti podľa zák.č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení a na umiestnenie elektro-energetického zariadenia v rozsahu GP 640/2018 na pozemky parc.KNC 7009/1, 7016, 7018 podľa Z-2330/2019 - číslo zmeny 158/2019, číslo zmeny 7/2020, 18/2020
<b>Vlastník poradové číslo 1</b>	ARGO Inc., a.s., U hranic 3221/16, Strašnice, 100 00 Praha 10, Česká republika, IČO: 284 67 116 - Zmluva o zriadení záložného práva na pozemok KN-C: 7016 podľa V-6285/2022 zo dňa 26.10.2022 - číslo zmeny 303/2022

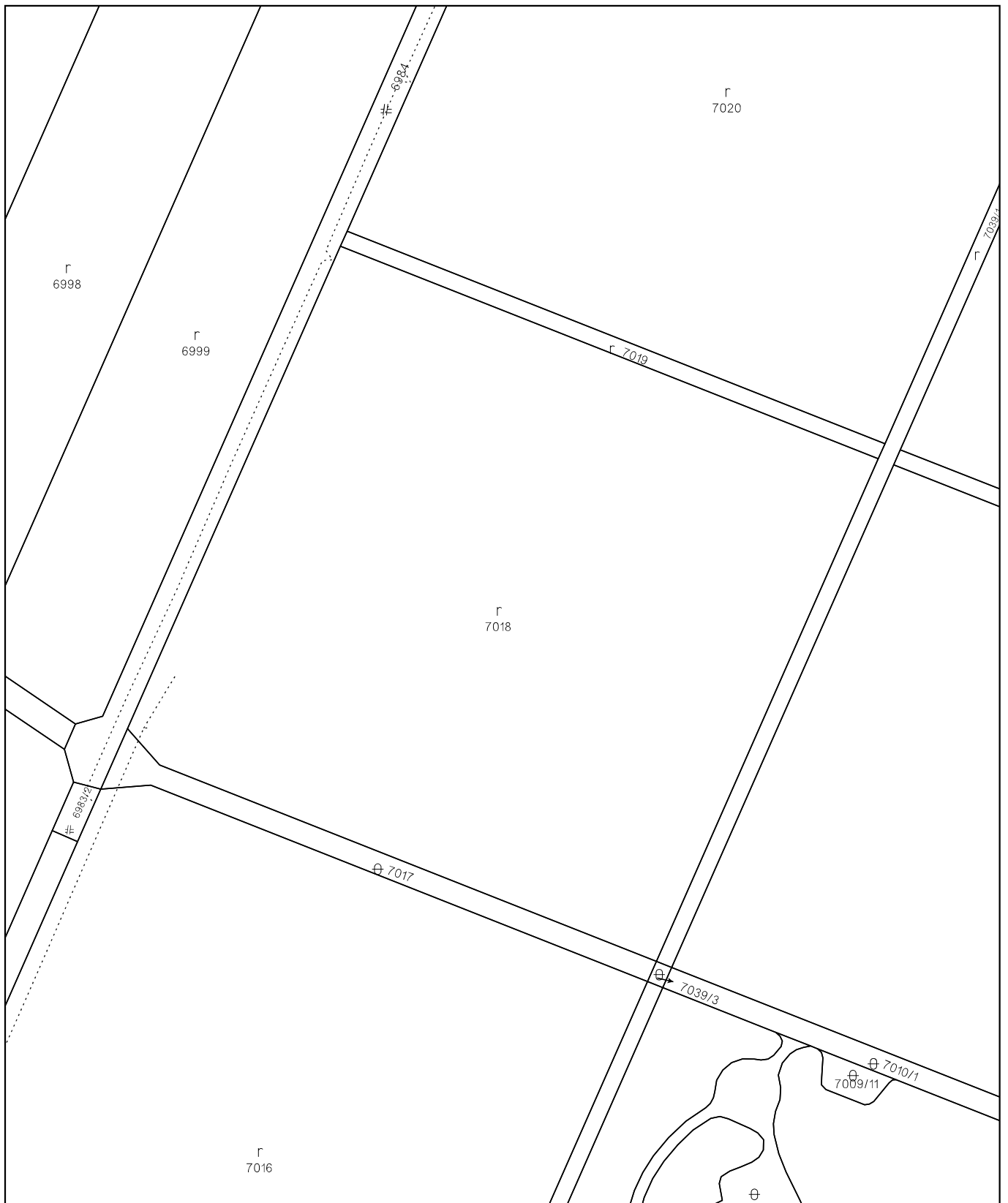
**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



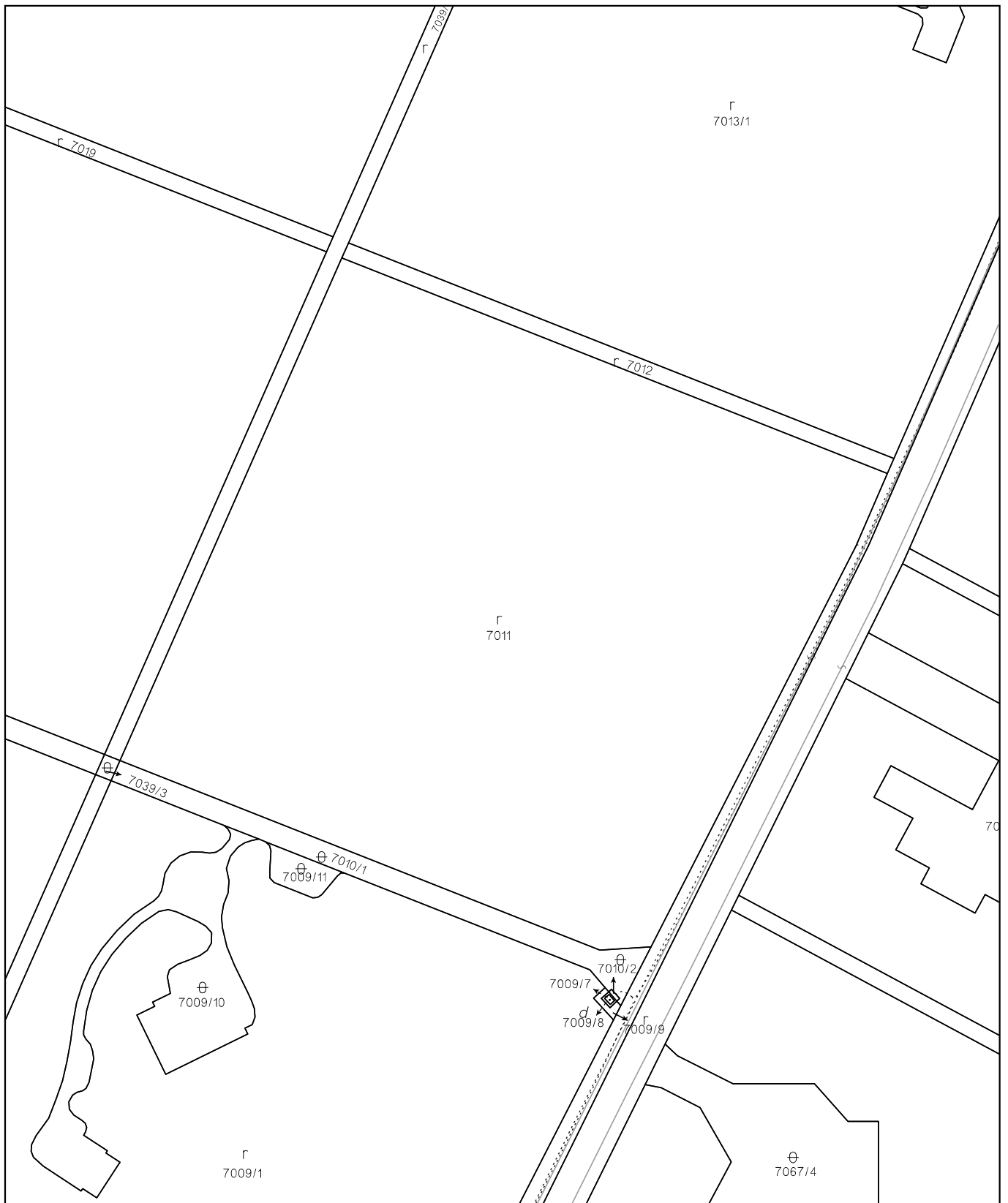
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Mlynica	Katastrálne územie Mlynica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 7009/1</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.12.2022 21:33:50	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.12.2022 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Mlynica	Katastrálne územie Mlynica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 7016</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.12.2022 21:34:35	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.12.2022 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Mlynica	Katastrálne územie Mlynica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 7018</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.12.2022 21:35:08	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.12.2022 18:00:00		



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Poprad	Obec Mlynica	Katastrálne územie Mlynica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 7011</b> Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.12.2022 21:35:46	Bez autorizácie	
Údaje platné k	9.12.2022 18:00:00		

# NÁLOŽKA ZaD č.1 LEGENDA NAVRHOVANÝCH ZMIEN

STAV	NAVRH
—	KATASTRÁLNA HRANICA
—	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
—	MIESTNA KOMUNIKÁČIA
—	ÚČELOVÁ KOMUNIKÁČIA
—	FOUKUNČNÁ PLOCHA POJNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY A BYŤANIA
—	FLOCHA OBČASNEHO VYBAVENIA
—	HRANICE OC-RANNÝCH PASIEM
—	HRANICA OC-RANNÉHO PASMA EKOTONU LESA 20 M
—	OC-RANNÉ PÁSMO VZDUŠNÉHO VEDEŇIA 22M

# PODKLAD UPN-O MLYNICA 2011 LEGENDA

STAV	NAVRH
—	KATASTRÁLNA HRANICA
—	HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA
—	HRANICA TAMPU
—	HRANICA OBČASNEJ NISMA TNAPU
—	FLOCHY BYŤANIA
—	FLOCHY OBČASNEJ VYBAVENOSTI
—	FLOCHY VÝROBY
—	FLOCHY TECHNICKÉJ VYBAVENOSTI
—	FLOCHY ŠPORTU
—	A PLOCHY REKREÁCIE
—	LES
—	LUKI A PAS EBNY
—	ORNÁ PŇDA
—	FLOCHY ZÁHRNC
—	PLOCHY VEREJNEJ ZELENÉ
—	FLOCHY ŠPECIÁLNEJ ZELENÉ
—	NELESNÁ STRMOVKA A PROSTRANIE VEGETÁCIE
—	VODNÉ TOKY A FLOCHY
—	CESTA II. TŘEŇY
—	MIESTNA KOMUNIKÁČIA ZBERNA
—	MIESTNA KOMUNIKÁČIA
—	KOMUNIKÁČIA NA ZRUSENIE
—	PODLA CESTA
—	PARKOVSKO
—	ZASTAVKA SAO, EKOLOGOVÁ ČOSŤ UPNOSTI
—	PEŠE PRIESTRANIE A TRASY
—	OCHRANÉ PÁSMO VŠETKYCH DRUHOV
—	VZDUŠNÉ VEDEŇIE ELEKTRICKEJ ENERGIE

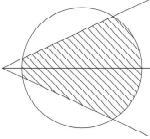
# NÁLOŽKA ZaD č. 3 a 4 LEGENDA

STAV	NAVRH
—	ZDČS
—	FLOCHY ZÁHRAD
—	FLOCHY BYŤANIA
—	FLOCHY A OBJEKTY BYŤANIA S REKREÁČIŤ
—	FLOCHY ZODOLÁNEJ ZELENÉ - prístup celkom 0/8%

STAV	NAVRH
—	ZDČS
—	ZASTAVANÉ PLOCHY

# NÁLOŽKA ZaD č.2 LEGENDA

STAV	NAVRH
—	parcely KMLC
—	ZaD č. 1
—	Vymedzenie lokality ZaD
—	Hranica zastavaného územia, návrh
—	pochy byvania, návrh
—	pochy občianskej vybavenosti, návrh
—	pochy rekreácie, návrh
—	pochy extenzívnej rekreácie, návrh
—	pochy dopravnej vybavenosti, návrh
—	miestna komunikácia zberná, návrh
—	miestna komunikácia, návrh
—	Komunikácia, na zrušenie



## ÚPNO Mlynica, Zmeny a doplnky č.6

STAV	NAVRH
—	MIESTNA KOMUNIKÁČIA
—	MIESTNA KOMUNIKÁČIA ZBERNÁ
—	KOMUNIKÁČIA NA ZRUSENIE
—	PODLA CESTA
—	PARKOVSKO
—	ZASTAVKA SAO, EKOLOGOVÁ ČOSŤ UPNOSTI
—	PEŠE PRIESTRANIE A TRASY
—	OCHRANÉ PÁSMO VŠETKYCH DRUHOV
—	VZDUŠNÉ VEDEŇIE ELEKTRICKEJ ENERGIE

ÚSTUPIS  
 KOMPLETEŇNÝ NAVR- PŘESTROJENÍ A PŘÍKŇENÍ  
 ÚPORDADNÍ ÚZEMÍ - NALOŽKA  
 1:5000  
 ÚPNO Mlynica  
 Ing. arch. Branislav Hrnčík  
 Ing. Vladislava Ing. 766 405  
 Ing. arch. Václav Hlásko  
 Ing. arch. Pavel Meštera  
 JUN 2022  
 SYMBOL 22 405A

## C. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

Regulatívy územného rozvoja obsahujú:

### C.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

C. 1.9 Zabezpečovať rozvoj funkčného využitia a usporiadania územia Mlynice s týmito ťažiskovými funkciami:

- zmiešané územie s prevahou plôch pre bytové budovy tvorené sektormi č. 4,7,8,10,11,15 a 40

### C.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých funkčných plôch

**Tab.1:** Regulatívy funkčného využitia pre jednotlivé sektory

Sektor	Funkčné využitie	Regulatívy funkčného využitia
40	<i>Optimálne</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP</li><li>• plochy bývania</li><li>• plochy pozemných komunikácií</li><li>• plochy peších komunikácií</li><li>• vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody</li><li>• plochy zelene</li><li>• zariadenia sociálnej starostlivosti s primárnou funkciou bývania</li></ul>
	<i>Nepripustné</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• občianska vybavenosť iného ako pridruženého charakteru, výroba a priemysel, plochy rekreácie</li></ul>
	<i>Iné obmedzenie</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>• obmedzenia vyplývajúce z vedenia koridorov technickej infraštruktúry</li><li>• ochranné pásma letiska Poprad – Tatry a ochranné pásmo leteckého pozemného zariadenia</li></ul>

C.2.3 Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania.

**Tab.2:** Regulatívy pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby

Regulatív	Sektor	Parametre
Maximálna výška objektov	40	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1NP + podkrovie , 2NP (bez podkrovia)</li><li>• maximálna výška 11m od rastlého terénu</li></ul>

Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia. Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch.

**Tab.3 – Koeficient zastavanosti**

Regulatív	Sektor	Parametre
Koeficient zastavanosti	40	0,05 ; bližšie špecifikuje C.3.3.

Koeficient zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku.-Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie

# OBEC MLYNICA, MLYNICA 75, 059 91



V Mlynici, dňa 16.12.2022  
č.j.: S2022/495/02

žiadateľ: PhDr. Ondrej Zoričák  
ZORICAK, s.r.o.  
Nábr. Jána Pavla II č. 483/15,  
058 01 Poprad  
IČO: 52183131

VEC

## Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	PhDr. Ondrej Zoričák, ZORICAK, s.r.o., Nábr. Jána Pavla II č. 483/15, 058 01 Poprad, IČO: 52183131
žiadosť zo dňa:	12.12.2022
pozemok parc. č.:	7016 - druh pozemku – Orná pôda 7020 - druh pozemku – Orná pôda 7018 - druh pozemku – Orná pôda 7009/1 - druh pozemku – Orná pôda 7009/10 - druh pozemku – Ostatná plocha 7009/11 - druh pozemku – Ostatná plocha 7011 - druh pozemku – Orná pôda
katastrálne územie:	Mlynica
Lokalita:	Krásne Sady

Územný plán Obce Mlynica bol schválený Obecným zastupiteľstvom v Mlynici uznesením č. 15/2012 zo dňa 06.03.2012. Závazná časť ÚPN- O Mlynica bola vyhlásená VZN obce č. 1/2012.

Hore uvedené pozemky boli v zmenách a doplnkoch územného plánu Obce Mlynica č. 6/2022 schválené obecným zastupiteľstvom uznesením číslo 4/2022 zo dňa 21.09.2022 a ich funkčné využitie sa navrhuje ako: „ plochy ekologickej poľnohospodárskej výroby na PP, plochy bývania, plochy pozemných komunikácií, plochy peších komunikácií, vodné plochy pre zadržiavanie dažďovej vody, plochy zelene, zariadenia sociálnej starostlivosti s primárnou funkciou bývania.

### Neprípustné funkčné využitie

- občianska vybavenosť iného ako pridruženého charakteru, výroba a priemysel, plochy rekreácie

Priestorového usporiadania zástavby maximálna výška objektu jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovia a 2 NP s max. výškou 11 m, a koeficient zastavanosti 0,05.

Pre lokalitu bol vydaný Územný plán zóny Krásne sady, ktorý bol schválený uznesením č.2/2017 dňa 16.03.2017. Územný plán Obce aj územný plán zóny so všetkými **regulatívmi** sú zverejnené na stránke obce [www.obecmlynica.sk](http://www.obecmlynica.sk)

---

Tel. 052/ 7796 561 (ekonómka obce, stavebný úrad )

Tel. 052/ 7796 520 ( správa daní a poplatkov , podateľňa, ohlasovňa )

e-mail : [podatelna@obecmlynica.sk](mailto:podatelna@obecmlynica.sk)

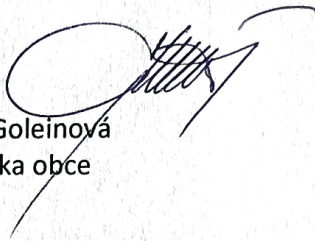
OBEC MLYNICA, MLYNICA 75, 059 91



Vyjadrenie nenahrádza stanoviská a vyjadrenia príslušných orgánov.

S pozdravom



  
Andrea Goleinová  
starostka obce

# FOTODOKUMENTÁCIA



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov a odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znaleckej organizácie je 900278.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 52/2022.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Jozef Greňo, PhD.

konateľ

