

Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

Miletičova 21

821 09 Bratislava

IČO: 36 746 916

Riešitelia: Ing. Juraj Nagy, PhD.

Ing. Eva Matejková

Objednávateľ: Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16, P.O. BOX 106

820 05 Bratislava

Objednávka: č. 0391/17/EO zo dňa 20.07.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

141 / 2017

Za účelom: stanovenia všeobecnej hodnoty akcií spoločnosti Eurovalley, a.s.

V Bratislave 15.8.2017

Počet strán: 60 z toho príloh: 2

Počet odovzdaných vyhotovení: 7

OBSAH

I.	ÚVODNÁ ČASŤ	3
I.1.	Úloha znalca:	3
I.2.	Účel posudku:	3
I.3.	Dátum vyžiadania posudku:	3
I.4.	Dátum, ku ktorému je vypracovaný znaleckého posudok:	3
I.5.	Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:	3
I.6.	Podklady na vypracovanie posudku:	4
I.6.1.	Podklady dodané zadávateľom posudku:	4
I.6.2.	Podklady na vypracovanie posudku obstarané znalcom:	4
I.7.	Použité právne predpisy:	4
I.8.	Ďalšie právne predpisy a literatúra:	4
I.9.	Osobitné požiadavky zadávateľa:	6
I.10.	Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:	6
II.	POSUDOK	7
II.1.	Legislatívny rámec	7
II.2.	Charakteristika spoločnosti a predmetu ohodnotenia	8
II.3.	Údaje o majetkovej podstate spoločnosti Eurovalley, a.s.	9
II.4.	Finančno- ekonomická analýza spoločnosti Eurovalley, a.s.	10
II.5.	Predikčná finančno-ekonomická analýza spoločnosti Eurovalley, a.s.	18
II.6.	Metóda ohodnotenia	22
II.6.1.	Všeobecná hodnota majetku podniku Eurovalley, a.s. stanovená majetkovou metódou	23
II.7.	Výpočet všeobecnej hodnoty majetku spoločnosti Eurovalley, a.s. majetkovou metódou	25
II.7.1.	Výpočet všeobecnej hodnoty majetku.	25
II.8.	3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	35
	3.1 STAVBY	35
	3.2 POZEMKY	36
1.	VŠEOBECNÁ HODNOTA	43
II.9.	2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	43
II.9.2.	Výpočet všeobecnej hodnoty cudzích zdrojov.	51
III.	ZÁVER	57
IV.	PRÍLOHY	58

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1. Úloha znalca:

Znalecký posudok je vypracovaný na základe objednávky zo dňa 20.07.2017 od zadávateľa Bratislavský samosprávny kraj. Úlohou znalca je stanovenia všeobecnej hodnoty akcií spoločnosti Eurovalley, a.s. za účelom prevodu akcií.

I.2. Účel posudku:

Znalecký posudok je vyhotovený za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty akcií akciovej spoločnosti Eurovalley, a.s., ktorej je Bratislavský samosprávny kraj akcionárom v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov za účelom prevodu akcií.

I.3. Dátum vyžiadania posudku:

Znalecký posudok bol vyžiadaný objednávkou zo dňa 20.07.2017 (príloha č.1).

I.4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znaleckého posudok:

Ku dňu 30.11.2016

I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

Ku dňu 30.11.2016

I.6. Podklady na vypracovanie posudku:**I.6.1. Podklady dodané zadávateľom posudku:**

P.č.	Doklad	originál/kópia
1	Objednávka zadávateľa zo dňa 20.07.2017	originál
2	Hlavná kniha spoločnosti Eurovalley, a.s. za obdobie 11/2016, inventarizácia účtov k 30.11.2016	originál
3	Účtovná závierka spoločnosti Eurovalley, a.s. k 30.11.2016	kópia
4	Zmluvná dokumentácia k poskytnutým úverom	kópia

I.6.2. Podklady na vypracovanie posudku obstarané znalcom:**I.7. Použité právne predpisy:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

I.8. Ďalšie právne predpisy a literatúra:

- Obchodný zákonník č. 513/91 Zb. v znení neskorších predpisov,
- T. Copeland, T. Koller, J. Murrin – Stanovení hodnoty firem,
- Fireš, Zelenka: Oceňování majetku a dluhů v účetnictví, 1993,
- K. Zalai a kol.: Finančno – ekonomická analýza podniku.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MŽP 532/2002, ktorou sa upravujú všeobecné technické požiadavky na výstavbu v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
- Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
- Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

Pri vypracovaní znaleckého posudku vychádzal zodpovedný znalec zo skutočností, ktoré boli zistené z podkladov poskytnutých objednávateľom. Súčasťou práce znalca bolo oboznámenie sa s reálnym stavom dlžníka na zistenie všeobecnej hodnoty majetkového podielu. V rámci znaleckého posudku je stanovená všeobecná hodnota majetkového podielu, pričom bola použitá vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Podklady a písomnosti použité pri stanovení všeobecnej hodnoty sú archivované v archíve znalca.

Podklady získané od objednávateľa boli kontrolované len po formálnej stránke. Vecná stránka obsiahnutá v ekonomických a účtovných výstupoch je garantovaná objednávateľom, t.j. Bratislavským samosprávnym krajom.

Tento znalecký posudok je určený výlučne na účely, ktoré sú v ňom stanovené a nie je možné ho použiť, či už v celku alebo v časti, na akýkoľvek iný účel bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca.

Znalci, ktorí spracovali znalecký posudok, nemajú žiadny známy finančný záujem na výsledku tohto ohodnotenia. Odmena za vykonané ohodnotenie nie je založená na vypočítanej hodnote ani ňou nie je podmienená.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne

I.10. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Ohodnotenie zložky majetku podniku

II. POSUDOK

II.1. Legislatívny rámec

Podnikatelia v rámci výkonu svojho podnikateľského oprávnenia a v súvislosti s ním vytvárajú a zhromažďujú súbor rozmanitých hodnôt, ktoré využívajú na podnikanie. Priestor, v ktorom realizujú svoje podnikateľské oprávnenie, využívajú strojové a prístrojové vybavenie, nástroje, vozový park, hardvér a softvér, ako i personálne zabezpečenie vo forme zamestnancov, či technikov a ich intelektuálny prínos pre prácu, ktorú pre podnikateľa vykonávajú – všetky tieto zložky spája jeden podnikateľský zámer patriaci jednému konkrétnemu podnikateľovi, ktoré slúžia k prevádzkovaniu jeho podnikateľskej činnosti. Súbor týchto materiálnych, ale aj nehmotných zložiek je definovaný v Obchodnom zákonníku ako **podnik**. Podľa § 5 sa podnikom na účely tohto zákona rozumie súbor hmotných, ako aj osobných a nehmotných zložiek podnikania. K podniku patria veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patria podnikateľovi a slúžia na prevádzkovanie podniku alebo vzhľadom na svoju povahu majú tomuto účelu slúžiť. Podnik teda tvorí **súbor hmotných zložiek** – budov, pozemkov, strojov, kancelárskeho zariadenia, **nehmotných zložiek** – obchodné meno, obchodné tajomstvo, know-how a **osobných zložiek** – tzv. personálny substrát podniku.

Akciová spoločnosť je jedna z foriem obchodných spoločností, ktorú Obchodný zákonník v § 154 definuje ako spoločnosť, ktorej základné imanie je rozvrhnuté na určitý počet akcií s určitou menovitou hodnotou. Z tohto paragrafu tiež možno vyvodiť, že spoločnosť zodpovedá za porušenie svojich záväzkov celým svojím majetkom a akcionár neručí za záväzky spoločnosti. Jej základným atribútom je akcia ako cenný papier, z ktorého pre akcionárov ako spoločníkov plynú základné práva, ktorými sú právo podieľať sa na riadení, zisku a na likvidačnom zostatku spoločnosti. Akciová spoločnosť je právnickou osobou, ktorá vzniká dňom zápisu do obchodného registra. Zakladateľskými dokumentmi v prípade dvoch alebo viacerých zakladateľov je zakladateľská zmluva a v prípade jednej právnickej osoby zakladateľská listina. Hodnota základného imania spoločnosti musí byť aspoň 25 000 eur a pri zápise je potrebné, aby bolo splatené minimálne 30% z vkladu. Majetok spoločnosti je oddelený od majetku akcionárov. Obchodné meno akciovej spoločnosti musí obsahovať dodatok „akciová spoločnosť“ alebo skratku „akc. spol.“ alebo „a. s.“. Akciová spoločnosť ako svoje orgány povinne zriaďuje valné zhromaždenie, predstavenstvo a dozornú radu. Valné zhromaždenie

akciovej spoločnosti je najvyšším orgánom spoločnosti. Tento orgán realizuje záujmy akcionárov ako spoločníkov akciovej spoločnosti. Ako najvyšší orgán rozhoduje o najvýznamnejších otázkach jej existencie, pričom je tvorené prítomnými akcionármi spoločnosti.

II.2. Charakteristika spoločnosti a predmetu ohodnotenia

Základné údaje o spoločnosti:

Názov spoločnosti: Eurovalley, a.s.
Sídlo: Karadžičova 12, 821 08 Bratislava
IČO: 35 841 583
Dátum vzniku spoločnosti: 08.08.2002
Predstavenstvo spoločnosti:
Adrián Rác - predseda predstavenstva
Brumovická 1
Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica 841 06
Vznik funkcie: 16.11.2015
Mgr. Marcel Sedlák - podpredseda predstavenstva
Brumovická 6
Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica 841 06
Vznik funkcie: 16.11.2015

Predmet činnosti spoločnosti v zmysle výpisu z Obchodného registra:

- činnosť organizačných a ekonomických poradcov
- činnosť účtovných poradcov
- vedenie účtovníctva
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu a služieb
- výskum verejnej mienky
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti

- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovateľská činnosť
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- prieskum trhu
- usporadúvanie školení, seminárov a vzdelávacích podujatí
- forfaiting a faktoring
- prenájom osobných motorových vozidiel
- prenájom strojov, prístrojov a technologických zariadení
- leasingová činnosť
- reklamná a propagačná činnosť
- prenájom spotrebného a priemyselného tovaru
- organizovanie kurzov, školení seminárov a výstav
- nakladanie s výsledkami tvorivej činnosti so súhlasom autora
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- poľnohospodárstvo a lesníctvo včítane predaja nespracovaných poľnohospodárskych a lesných výrobkov za účelom spracovania alebo ďalšieho predaja
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

II.3.Údaje o majetkovej podstate spoločnosti Eurovalley, a.s.

Pre stanovenie majetkovej hodnoty podniku je východiskom skladba aktív a pasív k dátumu ohodnotenia. Účtovný stav predávaných aktív a pasív je nasledovný:

A.	Majetok spolu (AKTÍVA)	2 818 439,15
1.	Dlhodobý hmotný majetok	2 797 175,70
2.	Krátkodobé pohľadávky (obchodné, daňové)	9 199,42
3.	Finančné účty (pokladňa, bankový účet TABA)	3 750,72
4.	Ostatné aktíva (časové rozlíšenie)	8 313,31

B.	Záväzky spolu (PASÍVA)	8 685 306,36
----	------------------------	--------------

1.	Závazky dlhodobé z finančných výpomocí v rámci skupiny (účet 471)	7 916 856,74
2.	Rezervy krátkodobé (účet 323)	977,97
3.	Závazky z obchodného styku- krátkodobé a nevyfakturované dodávky (účet 321 a 326)	5 997,68
4.	Závazky krátkodobé daňové (účty 34*)	2 880,00
5.	Závazky krátkodobé z finančných výpomocí v rámci skupiny (účet 361)	758 593,97

Rozdiel A-P

- 5 866 867,21

II.4. Finančno- ekonomická analýza spoločnosti Eurovalley, a.s..

Spoločnosť Eurovalley, a.s. je spoločnosť, ktorej hlavným predmetom činnosti je realitná činnosť a činnosti v súvislosti s nehnuteľnosťami. Spoločnosť v rámci svojich aktív eviduje najmä pozemky, pričom účtovná hodnota týchto pozemkov k 30.11.2016 je v sume 2 394 871,32 Eur (vykazované na účte 031-Pozemky v hodnote 591 832,67 Eur a na účte 042-Obstaranie dlhodobého hmotného majetku v sume 1 803 038,65 Eur). Brutto hodnota stavieb vykazovaná v účtovníctve je v sume 551 838,68 Eur, netto hodnota 402 304,38 Eur. Uvedené pozemky sú vykazované v zónach A a C, pričom väčšina pozemkov je prakticky nepredajná z dôvodu, že sú na nich umiestnené komunikácie, resp. sú cez ne vedené inžinierske siete, u časti pozemkov sa nedá zmeniť využitie na stavebné pozemky, pretože na nich podľa územného plánu mesta Malacky musia zostať zelené plochy a časti pozemkov tvoria záhrady obrábané vlastníckmi hájieniek.

Spoločnosť v rámci svojich záväzkov vykazuje enormné dlhodobé záväzky z titulu nesplatennej istiny voči veriteľovi spol. Waterfield Management B.V. so sídlom Naritaweg 165, 1043BW Amsterdam, Holandsko na základe úverovej zmluvy zo dňa 15.10.2007 a jej dodatkov. Výška nesplatennej istiny je ku dňu ohodnotenia v sume 3 673 215,31 Eur, výška kapitalizovaných nesplatených úrokov je ku dňu ohodnotenia v sume 4 230 029,35 Eur. Zároveň spoločnosť vykazuje aj s tým súvisiace splatné úroky, ktoré vykazuje priebežne v rámci krátkodobých záväzkov voči konsolidovanému celku. Úroky sú v zmysle dodatku č. 2 počítané z nesplatennej istiny vo výške sadzby 10,52% p. a. Úroky sú počítané za rok a splatné do 15 januára nasledovného roka, pričom nesplatené úroky navyšujú istinu. Hodnota krátkodobých nesplatených úrokov z úveru k 30.11.2016 je 758 593,97 Eur.

Spoločnosť podľa predložených podkladov vykazuje dlhodobu stratové hospodárenie, nakoľko aktuálne nevykonáva žiadnu podnikateľskú činnosť, výnosy, ktoré vykazuje, predstavujú výnosy z predaja dlhodobého hmotného majetku (v r. 2014 v sume 3 334 760 Eur, v 2015 v sume 550 152 Eur, v 2016 v sume 19 892 Eur). Spoločnosť dosahuje dlhodobu stratu z podnikania, prehľad výsledkov hospodárenia za uplynulé účtovné obdobia je uvedený v nasledovnej tabuľke:

Rok	Popis	Hodnota
2007	Zostatok nerozdeleného zisku	11 855,54
2010	Zostatok neuhradenej straty	- 433 314,79
2011	Zostatok neuhradenej straty	- 1 171 639,12
2012	Zostatok neuhradenej straty	- 2 395 860,36
2013	Zostatok neuhradenej straty	- 860 228,87
2015	Zostatok neuhradenej straty	- 403 849,98
	Kumulované výsledky hospodárenia minulých rokov	- 5 253 037,58

Spoločnosť dlhodobu vykazuje záporné vlastné imanie, stav k 30.11.2016 v sume -5 866 867 Eur, k 30.11.2015 v sume -4 845 037 Eur, k 30.11.2014 v sume -4 441 187 Eur.

Prehľad súvah za posledné tri účtovné obdobia:

Tabuľka č. 1- Súvaha k posledným trom účtovným obdobiam.

STRANA AKTÍV					
Ozn.	Text	číslo riadku	11M2014	11M2015	11M2016
	Spolu majetok r.002 + r.030 + r.061	001	3 128 934	2 942 006	2 818 439
A.	Neobežný majetok r.003 + r.011 + r.021	002	3 105 119	2 892 823	2 797 176
A. I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r.004 až 010)	003	0	0	0
A. II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r.012 až r.020)	011	3 105 119	2 892 823	2 797 176
A. II. 1.	Pozemky (031) - 092A	012	835 306	645 045	591 833
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	013	438 580	420 442	402 304
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - 094	018	1 831 233	1 827 336	1 803 039
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r.022 až 029)	021	0	0	0
B.	Obežný majetok r.031 + r.038 + r.046 + r.055	030	8 397	38 195	12 950
B.I.	Zásoby súčet (r.032 až r.037)	031	0	0	0
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r.039 až 045)	038	0	0	0
STRANA AKTÍV					
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r.047 až 054)	046	856	856	9 199
B.III. 1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - 391A	047	856	856	6 276

Znalecký úkon č. 141/2017

7.	Daňové pohľadávky (341, 342, 343, 345) - 391A	053			2 923
8.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 373A, 374A, 375A, 376A, 378A) - 391A	054			
B.IV.	Finančné účty súčet (r.056 až r.060)	055	7 541	37 339	3 751
B.IV. 1.	Peniaze (211, 213, 21X)	056	559	161	625
2.	Účty v bankách (221A, 22X +/- 261	057	6 982	37 178	3 126
5.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259) - 291	060			
C.	Časové rozlíšenie r.062 až 065	061	15 418	10 988	8 313
C. 1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	062			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	063	14 022	5 078	8 313
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	064			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	065	1 396	5 910	
STRANA PASÍV					
Označenie	Text	číslo riadku	11M2014	11M2015	11M2016
	Spolu vlastné imanie a záväzky r.067 + r.088 + r.121	066	3 128 934	2 942 006	2 818 439
A.	Vlastné imanie r.068 + r.073 + r.080 + r.084 + r.087	067	-4 441 187	-4 845 037	-5 866 867
A. I.	Základné imanie súčet (r.069 až 072)	068	340 000	340 000	340 000
A. I. 1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	069	340 000	340 000	340 000
A. II.	Kapitálové fondy súčet (r.074 až 079)	073	0	0	0
A.III.	Fondy zo zisku súčet (r.081 až r.083)	080	68 000	68 000	68 000
A.III.1.	Zákonný rezervný fond (421)	081	68 000	68 000	68 000
2.	Nedeliteľný fond (422)	082			
3.	Štatutárne fondy a ostatné fondy (423, 427, 42X)	083			
A.IV.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r.085 až 086	084	-5 963 712	-4 849 187	-5 253 038
A.IV.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	085	11 856	11 856	11 856
2.	Neuhrađená strata minulých rokov (/ - / 429)	086	-5 975 568	-4 861 043	-5 264 893
A.V.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie +/- r.001 - (r.068 + r.073 + r.080 + r.084 + r.088 + r.121)	087	1 114 525	-403 850	-1 021 830
B.	Záväzky r.089 + r.094 + r.106 + r.117+r.118	088	7 436 596	7 787 043	8 685 306
B.I.	Rezervy súčet (r.090 až r.093)	089	1 650	700	978
B.I.1.	Rezervy zákonné dlhodobé(451 A)	090			
2.	Rezervy zákonné krátkodobé (323A, 451 A)	091	1 650	700	978
3.	Ostatné dlhodobé rezervy (459A, 45XA)	092			
4.	Krátkodobé rezervy ostatné(323, 32X, 451A, 459A, 45XA)	093			
B.II.	Dlhodobé záväzky súčet (r.095 až r.105)	094	7 067 324	7 193 297	7 916 857
B.II.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku (479A)	095			
5.	Ostatné dlhodobé záväzky v rámci konsolidovaného celku (471A)	099	7 053 712	7 179 685	7 903 245
11.	Odložený daňový záväzok (481A)	105	13 612	13 612	13 612
B.III.	Krátkodobé záväzky súčet (r.107 až r.116)	106	367 622	593 046	767 472
STRANA PASÍV					
B.III.1.	Záväzky z obchodného styku (321, 322, 324, 325, 32X, 475A, 478A, 479A, 47XA)	107	15 615	11 925	3 351
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	108			
3.	Nevyfakturované dodávky (326, 476A)	109			2 647

Znalecký úkon č. 141/2017

4.	Závazky voči ovládanej osobe a ovládajúcej osobe (361A, 471A)	110			
5.	Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku (361A, 36XA, 471A, 47XA)	111	351 712	579 410	758 594
6.	Závazky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	112			
7.	Závazky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	113			
8.	Závazky zo sociálneho zabezpečenia (336, 479A)	114			
9.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	115	295	1 711	2 880
10.	Ostatné záväzky (372A, 373A, 377A, 379A, 474A, 479A, 47X)	116			
B.IV.	Krátkodobé finančné výpomoci (241,249,24X, 473A, /- /255A)	117			
B.V.	Bankové úvery (r.119 až r.120)	118	0	0	0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r.122 až r.125)	121	133 525	0	0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383)	122			
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383)	123			
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384)	124	103 312		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384)	125	30 213		

Spoločnosť Eurovalley, a.s. vykázala náklady a výnosy k posledným trom uzatvoreným účtovným obdobiam (rok 2014, 2015 a 2016) v nasledovnej štruktúre:

Tabuľka č. 2- Náklady a výnosy za posledné tri účtovné obdobia.

		11M2014	11M2015	11M2016
PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY		339 951	151 472	17 212
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602), za tovar (604)	05,01	339 951	151 472	17 212
PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY		170 786	131 526	137 570
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504)	02	0	0	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	09	3 974	13 646	14 279
Služby (účtovná skupina 51)	10	51 290	49 371	70 407
Osobné náklady - súčet	12	0	0	0
Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	17	108 876	61 272	46 559
Netto ostatné prevádzkové náklady/ výnosy	23	6 646	7 237	6 325
EBITDA		169 165	19 946	-120 358
		11M2014	11M2015	11M2016
Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	18	16 626	18 138	18 138
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam (+/- 547)	21	0	0	0

MIMORIADNE POLOŽKY (V+, N-)		1 799 174	355 994	-57 619
Zisk/ strata z predaja majetku		1 799 174	355 994	-57 619
Odpisy záväzkov	22			
Mimoriadne výnosy (účtovná skupina 68)	52	0	0	0

FINANČNÉ NÁKLADY / VÝNOSY		-138	-98	-92
Výnosové úroky (662)	38	4	13	2
Ostatné finančné výnosy (+) / náklady (-)		-142	-111	-94

EBIT		1 951 575	357 704	-196 206
-------------	--	------------------	----------------	-----------------

Nákladové úroky (562)	39	834 409	758 672	822 743
-----------------------	----	---------	---------	---------

Zisk pred zdanením		1 117 166	-400 968	-1 018 949
---------------------------	--	------------------	-----------------	-------------------

Daň z príjmov z bežnej činnosti r.54 + r.55	48	2 641	2 882	2 880
---	----	-------	-------	-------

Zisk po zdanení		1 114 525	-403 850	-1 021 830
------------------------	--	------------------	-----------------	-------------------

EBITDA marža (EBITDA/60*)	50%	13%	-699%
EBIT marža (EBIT/60*)	574%	236%	-1140%
Netto marža (Zpo zdan./60*)	328%	-267%	-5937%

Z údajov uvedených vo finančných výkazoch spoločnosti ku dňu ohodnotenia a údajov k posledným trom uzatvoreným účtovným obdobiam vychádzal znalec pri nasledovnej finančnej analýze. Rozhodujúce ukazovatele finančno-ekonomickej analýzy boli vypočítané a následne na záver popísané a zhodnotené. Bližšie informácie o vzorcoch použitých pri výpočte FEA sú uvedené v publikácii K. Zalai a kol.: Finančno – ekonomická analýza podniku, vydavateľstvo SPRINT, rok vydania 2002 a v publikácii Jakubec, M., Kardoš, P., Kubica, M.: Riadenie hodnoty podniku, vydavateľstvo KARTPRINT, rok vydania 2005.

Ukazovatele likvidity- pomerové.

Ukazovatele likvidity	11M2014	11M2015	11M2016	optimum
Likvidita 1. stupňa :	0,0205	0,0630	0,0049	(0,2-0,6)
Likvidita 2. stupňa:	0,0228	0,0644	0,0169	(1-1,5)
Likvidita 3. stupňa:	0,0228	0,0644	0,0169	(2-2,5)

Likvidita hovorí o schopnosti podniku hradiť svoje záväzky a o schopnosti transformovať jednotlivé zložky majetku z danej podoby na peňažné prostriedky, ktorými môže svoje záväzky vyrovnať.

Likvidita 1. stupňa (pohotovú) vypovedá o schopnosti podniku hradiť svoje práve splatné dlhy prostredníctvom najlikvidnejších zložiek majetku, ktorý predstavuje hotovosť, peniaze na bankovom účte, krátkodobé cenné papiere. Interval odporúčaných hodnôt <0,2-0,6>.

Likvidita 2. stupňa (bežná) rozširuje výpočet o krátkodobé pohľadávky, pričom do výpočtu vchádzajú len pohľadávky, ktoré sú inkasovateľné, t.j. vymožitelné. Interval odporúčaných hodnôt <1-1,5>.

Likvidita 3. stupňa (celková) vypovedá o celkovom potenciáli likvidity podniku. Uvažuje o zásobách, ako o možnom prostriedku financovania krátkodobých záväzkov. Dôležité je, aby hodnota celkovej likvidity bola výrazne vyššia ako 1, t.j. aby podnik s dostatočnou finančnou rezervou kryl svoje dlhy.

Ukazovatele likvidity- rozdielové.

Ukazovateľ Čistý pracovný kapitál patrí medzi absolútne rozdielové ukazovatele likvidity. Vypovedá o sume speňaženého majetku, ktorý má podnik k dispozícii na zabezpečenie plynulej prevádzky. Samozrejme po prípadnom speňažení krátkodobých pohľadávok a zásob.

		11M2014	11M2015	11M2016
S055	Finančné účty súčet (r.056 až r.060):	7 541,00	37 339,00	3 750,72
S106	Krátkodobé záväzky súčet (r.107 až r.116):	367 622,00	593 046,00	767 471,65
S120	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA):	0,00	0,00	0,00
S117	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, -/255A):	0,00	0,00	0,00
S031	Zásoby súčet (r.032 až r.038):	0,00	0,00	0,00
S046	Krátkodobé pohľadávky súčet (r.047 až r.054):	856,00	856,00	9 199,42

Čistý prevádzkový kapitál:

-359 225,00

-554 851,00

-754 521,51

Na základe vykonanej finančnej analýzy je možné konštatovať, že spoločnosť Eurovalley, a. s. nedosahuje optimálne výsledky likvidity počas celého sledovaného obdobia, je vysoko nelikvidná a prvotne platobne neschopná a nie je schopná splácať krátkodobé záväzky voči dodávateľom bežných tovarov a služieb ako aj splatné úroky z úverov z finančných prostriedkov, ktoré má k dispozícii. Ukazovateľ čistý pracovný kapitál sa

v sledovaných obdobiach pohyboval v záporných hodnotách, t.j. spoločnosť nemá dostatok finančných zdrojov na krytie svojich podnikateľských aktivít.

Ukazovatele zadlženosti.

	11M2014	11M2015	11M2016	optimum
Celková zadlženosť:	2,4194	2,6468	3,0816	max 0,7
Úverová zadlženosť:	2,2587	2,4450	2,8090	
Finančná páka:	-1,7045	-1,6072	-1,4804	70%
Krytie úrokov:	2,3389	0,4715	-0,2385	(3-8)
Dlhodobé krytie stálych aktív:	2,2760	2,4866	2,8303	max. 1

Celková zadlženosť (pomer cudzieho kapitálu na celkovom kapitále) vypovedá o stupni zadlženosti podniku, o rozsahu využívania dlhov na financovanie podniku. Za vysokú zadlženosť sa považuje úroveň viac ako 50%, max. 70% celkového kapitálu. Kapitálová štruktúra je veľmi závislá od odvetvia, v ktorom podnik pôsobí.

Úverová zadlženosť podniku vyjadruje pomer krátkodobých finančných výpomocí a bankových úverov na celkovom kapitály.

Finančná páka vyjadrená pomerom cudzieho kapitálu na vlastnom kapitáli a vypovedá o štruktúre finančných zdrojov podniku. Minimálne jednu tretinu zdrojov v štandardne fungujúcom podniku by mal tvoriť vlastný kapitál.

Ukazovateľ krytia úrokov vypovedá o schopnosti podniku hradiť cenu cudzieho kapitálu. Poskytuje informáciu o tom, koľkokrát je zisk pred zdanením a úrokmi vyšší ako samotné nákladové úroky. Za optimum je považovaná hodnota 5-8, nemala by klesnúť pod 3.

Dlhodobé krytie stálych aktív. Ukazovateľ vyjadruje, aká časť dlhodobého majetku je financovaná z dlhodobých zdrojov. Hodnota ukazovateľa by mala byť väčšia, nanajvýš rovná 1. Spoločnosť v sledovanom období nevykazuje dlhodobé záväzky, preto analýza uvedeného ukazovateľa nemá v danom prípade opodstatnenie.

Stupeň zadlženosti sa počas sledovaného obdobia pohyboval na úrovni vyššom ako 100%, čo vypovedá o stave, kedy spoločnosť vykazuje záporné vlastné imanie a je financovaná výlučne z cudzích zdrojov. Samofinancovanie spoločnosti vykazuje záporné hodnoty z dôvodu, že vlastné imanie spoločnosti je záporné, t.j. spoločnosť bola v danom období

podkapitalizovaná a prevažná časť kapitálu spoločnosti bola tvorená krátkodobými záväzkami. V trhovom rozvinutých krajinách Európy sa považuje za krajnú, ešte prijateľnú hranicu nasadenia cudzieho kapitálu jeho 70-percentný podiel, inak povedané, dvojtretinový podiel. Minimálne jednu tretinu má tvoriť vlastný kapitál.

Ukazovatele rentability.

	11M2014	11M2015	11M2016
rentabilita aktív (v %):	57,22%	7,16%	-12,61%
rentabilita tržieb (v %):	328,63%	-264,71%	-5919,95%
zisková marža (v %):	327,85%	-266,62%	-5936,68%

Rentabilita aktív charakterizuje zhodnotenie celkových aktív (majetku) podniku.

Rentabilita tržieb vypovedá o zhodnotení tržieb, t.j. koľko centov hrubého zisku podnik dosiahne z každého eura tržieb.

Zisková marža vypovedá o zhodnotení tržieb, teda koľko centov čistého zisku podnik dosiahne z každého eura tržieb.

Uvedené ukazovatele v prípade spoločnosti Eurovalley, a.s. nemajú vypovedaciu schopnosť vzhľadom na skutočnosť, že spoločnosť nedosahovala v danom období žiadne tržby z podnikania.

Ukazovatele nákladovosti.

	11M2014	11M2015	11M2016
Podiel pridanej hodnoty na tržbách:	83,74%	58,40%	-392,01%
Prevádzková nákladovosť:	5,17%	7,86%	6,73%
Materiálová a energetická nákladovosť:	2,16%	5,72%	8,02%
Úrokové zaťaženie:	32,63%	68,81%	77,90%

	11M2014	11M2015	11M2016
EBIT	1 951 575	357 704	-196 206
výsledok hospodárenia za ÚO	1 114 525	-403 850	-1 021 830
daň z príjmov	2 641	2 882	2 880
nákladové úroky	834 409	758 672	822 743
Aktíva	3 128 934	2 942 006	2 818 439
Tržby (výnosy)	3 674 715	701 637	37 152

Tržby z predaja tovaru a služieb	339 951	151 472	17 212
Tržby z predaja majetku a materiálu	3 334 760	550 152	19 892
Ostatné prevádzkové výnosy	0	0	47
Finančné výnosy	4	13	2
Mimoriadne výnosy	0	0	0
Trhová hodnota vlastného kapitálu	1 131 151	-385 712	-1 003 692
výsledok hospodárenia za ÚO	1 114 525	-403 850	-1 021 830
Odpisy majetku	16 626	18 138	18 138
Účtovná hodnota dlhu	7 434 946	7 786 343	8 684 328
Cudzie zdroje	7 436 596	7 787 043	8 685 306
Rezervy	1 650	700	978
Nerozdelený zisk/ neuhradená strata	-4 781 187	-5 185 037	-6 206 867
Fondy zo zisku	68 000	68 000	68 000
VH minulých rokov	-5 963 712	-4 849 187	-5 253 038
VH bežného ÚO	1 114 525	-403 850	-1 021 830
Čistý pracovný kapitál	-359 225	-554 851	-754 522
Obežné aktíva	8 397	38 195	12 950
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé záväzky	367 622	593 046	767 472
Krátkodobé bankové úvery	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0

Záver: spoločnosť v každej zo skúmaných oblastí vykazuje ukazovatele na úrovni, ktorá je z dlhodobého hľadiska nevyhovujúca. Spoločnosť dlhodobo vykazovala záporné vlastné imanie, bola v predlžení od roku 2014. Spoločnosť bola podkapitalizovaná, mala nevyhovujúcu štruktúru vlastného a cudzieho kapitálu a vykazuje enormné úrokové zaťaženie. Spoločnosť dlhodobo nevykonáva žiadnu činnosť, vlastní pozemky v zónach, na ktorých sú umiestnené komunikácie, resp. sú cez ne vedené inžinierske siete a sú nepredajné.

II.5. Predikčná finančno-ekonomická analýza spoločnosti Eurovalley, a.s.

K prognózovaniu finančnej situácie sa používajú matematicko – štatistické metódy. Uvedené metódy prognózovania finančnej situácie umožňujú s primeranou spoľahlivosťou zaradiť spoločnosť do kategórie prosperujúcich resp. neprosperujúcich spoločností.

Altmanovo Z score

Diskriminačná funkcia pre verejne neobchodovateľné spoločnosti je v tvare:

$$Z = 0,717x_1 + 0,847x_2 + 3,107x_3 + 0,420x_4 + 0,998x_5$$

Ekonomické údaje	Obdobie		
	11M2014	11M2015	11M2016
Aktíva celkom (spolu majetok)	3 128 934	2 942 006	2 818 439
Cudzie zdroje (cudzí kapitál)	7 436 596	7 787 043	8 685 306
HV za účtovné obdobie (po zdanení)	1 114 525	-403 850	-1 021 830
Pracovný kapitál	-359 225	-554 851	-754 522
Tržby	3 674 711	701 624	37 104
Úroky nákladové	834 409	758 672	822 743
Vlastný kapitál	-4 441 187	-4 845 037	-5 866 867
Zisk pred zdanením	1 117 166	-400 968	-1 018 949

Hodnotenie podľa Altmanovho indexu

Ukazovatele	11M2014	11M2015	11M2016
Pomer pracovného kapitálu k celkovým aktívam	-0,11	-0,19	-0,27
Pomer zisku po zdanení k celkovým aktívam	0,36	-0,14	-0,36
Pomer zisku pred zdanením a úrokov k celk. aktívam	0,62	0,12	-0,07
Pomer tržnej hodnoty vlastného kapitálu k účtovnej hodnote cudzieho kap.	-0,60	-0,62	-0,68
Pomer tržieb k celk. aktiv.	1,17	0,24	0,01
Altmanov index pre firmy obchodované na burze	3,24	-0,15	-1,45
Hodnotenie	1	3	3
Altmanov index pre firmy neemitujúce akcie verejne na trhu	3,08	0,10	-0,99
Hodnotenie	1	3	3
Altmanov index pre nevýrobné a začínajúce podniky	3,97	-1,52	-4,12
Hodnotenie	1	3	3

Hodnotenie	Firmy		
	s akciami na burze	neemitujúce akcie na trhu	nevýrobné a začínajúce
1 Firma s dobrou finančno-ekonomickou situáciou	>2,99	>2,9	>2,60
2 Firma s neurčitou finančnou situáciou	1,81-2,99	1,2-2,9	1,10-2,60
3 Firma s veľmi silnými finančnými problémami	<1,81	<1,2	<1,10

Pre výslednú hodnotu Z-skóre v tomto prípade platí:

ak $Z > 2,9$ - finančná situácia je v súčasnosti dobrá a neočakávajú sa finančné ťažkosti ani do budúcnosti;

ak Z patrí do $< 1,21 ; 2,89 >$ - sivá zóna nevyhranených výsledkov;

ak $Z < 1,2$ - finančná situácia podniku je zlá a hrozí bankrot.

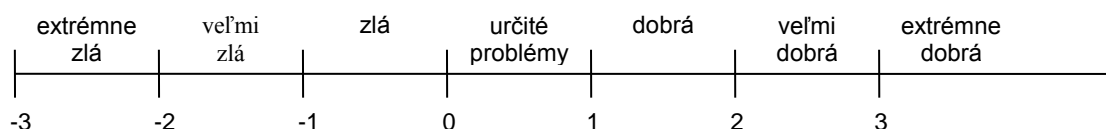
Na základe uskutočnenej predikčnej analýzy je možné spoločnosť Eurovalley, a.s. zaradiť do skupiny podnikov s vážnymi finančnými problémami. Vzhľadom na to, že Altmanova metodika je využívaná najmä v anglosaskom regióne, t.j. v prostredí s inými daňovými a účtovnými pravidlami. Na Slovensku má vyššiu vypovedaciu schopnosť index bonity, v ďalšej analýze je využitý aj tento model prognózovania.

Index bonity

Pre metodiku platí nasledovná diskriminačná funkcia

$$B = 1,5 x_1 + 0,08 x_2 + 10 x_3 + 5 x_4 + 0,3 x_5 + 0,1 x_6$$

s nasledovnou stupnicou hodnotenia:



	11M2014	11M2015	11M2016
x1	0,15	-0,05	-0,12
x2	0,42	0,38	0,32
x3	0,36	-0,14	-0,36
	11M2014	11M2015	11M2016
x4	0,30	-0,57	-27,43
x5	0,00	0,00	0,00
x6	1,17	0,24	0,01
Index bonity	5,46	-4,25	-140,90
Finančná situácia	extrémne dobrá	extrémne zlá	extrémne zlá

	11M2014	11M2015	11M2016
X1 = CF/cudzí kapitál	0,147634617	-0,054191045	-0,119738715
CF = HV - odpisy	1 097 899	-421 988	-1 039 967
HV za obdobie:	1 114 525	-403 850	-1 021 830
Odpisy:	16 626	18 138	18 138
Cudzí kapitál:	7 436 596	7 787 043	8 685 306

X2 = pasíva / záväzky	0,420748149	0,377807853	0,32450659
Pasíva:	3 128 934	2 942 006	2 818 439
Záväzky (cudzí kapitál):	7 436 596	7 787 043	8 685 306
X3 = zisk pred zdaň/P	0,357043645	-0,136290681	-0,361529661
Zisk pred zdanením:	1 117 166	-400 968	-1 018 949
Pasíva:	3 128 934	2 942 006	2 818 439
X4= zisk pred zdaň/V	0,30	-0,57	-27,43
Výnosy:	3 674 715	701 637	37 152
X5= zásoby / aktíva	0	0	0
Zásoby:	0	0	0
aktíva:	3128934	2942006	2818439,15
X6 = celkové výkony/P	1,174430333	0,238489316	0,013181722

Na základe indexu bonity môžeme spoločnosť Eurovalley, a.s. zaradiť do skupiny podnikov s extrémne zlou situáciou, teda index bonity potvrdzuje závery Altmanovho Z-skóre.

II.6. Metóda ohodnotenia

Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pri stanovení hodnoty akcií podniku Eurovalley, a. s. znalecká organizácia vychádzala z ustanovení Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, ktorá nadobudla účinnosť dňa 01.09.2004 v znení neskorších predpisov (ďalej len „Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku“).

Vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku stanovuje metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty. Podľa uvedenej vyhlášky postupujú ústavy a iné pracoviská zapísané v zozname vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v znaleckom odbore podnikové hospodárstvo, ak ide o stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podniku a jeho častí na účely tejto vyhlášky. Na účely tejto vyhlášky sa rozumie

- a) majetkom majetok podniku ako celku, časť podniku, zložka majetku podniku alebo iný majetok ako majetok podniku,
- b) podnikom veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patria podnikateľovi a slúžia na prevádzkovanie podniku, alebo vzhľadom na svoju povahu majú na tento účel slúžiť,
- c) časťou podniku útvar, ktorý je organizačne a účtovne oddeliteľný,
- d) zložkou majetku podniku
- 1. hmotná súčasť majetku podniku s technicko-ekonomickým určením, ktorej hodnota je vyčísliteľná nezávisle od ostatného majetku podniku,
- 2. nehmotná súčasť majetku podniku, ktorá vplýva na jeho výnosový potenciál a je oddeliteľná nezávisle od ostatného majetku podniku,
- e) iným majetkom hmotný majetok a nehmotný majetok, ktorý vlastní iná osoba ako podnikateľ podľa osobitného zákona a slúži na iné účely ako na podnikanie,
- f) cudzími zdrojmi všetky záväzky a časové rozlíšenie.

Všeobecnú hodnotu majetku podniku a časti podniku stanoví znalec z odboru Ekonomika a riadenie podnikov formou znaleckého posudku podľa jeho účelu:

- a) Majetkovou metódou,
- b) Podnikateľskou metódou,
- c) Kombinovanou metódou,
- d) Porovnávacou metódou.

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.

Pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty akcií spoločnosti Eurovalley, a. s. znalecká organizácia použila majetkovú metódu. Majetkovú metódu znalecká organizácia použila v dôsledku skutočnosti, že podnikateľský plán, z ktorého je možné reálne odvodiť všeobecnú hodnotu akcií na základe podnikateľskej metódy zadávateľ nepredložil a tiež z dôvodu, že spoločnosť je dlhodobo stratová a tiež za uplynulé tri roky vykazuje spoločnosť záporné vlastné imanie, čo signalizuje že spoločnosť je podkapitalizovaná a v predĺžení. Zároveň spoločnosť vykazuje ako najvýznamnejšiu zložku aktív dlhodobé hmotné aktíva- pozemky, ktoré sú nepredajné z dôvodu, že sú na nich umiestnené komunikácie, resp. sú cez ne vedené inžinierske siete, u časti pozemkov sa nedá zmeniť využitie na stavebné pozemky, pretože na nich podľa územného plánu mesta Malacky musia zostať zelené plochy a časti pozemkov tvoria záhrady obrábané vlastníkami hájeniek.

II.6.1. Všeobecná hodnota majetku podniku Eurovalley, a.s. stanovená majetkovou metódou

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 sa stanoví majetkovou metódou nasledovne:

$$V\check{S}H_M = \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{ZMi} - V\check{S}H_{CZ}$$

Kde:

$V\check{S}H_M$ – všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená majetkovou metódou (€)

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

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

V prípade ohodnotenia spoločnosti Eurovalley, a. s. sú predmetom ohodnotenia nasledovné položky:

Dlhodobý majetok:

- a) Pozemky
- b) Stavby
- c) Rozostavané stavby (na účte obstarania majetku ako nedokončené investície)

Krátkodobý finančný majetok:

- a) Hotovostné prostriedky v podnikovej pokladni
- b) Zostatok finančných prostriedkov na bankovom účte spoločnosti

Pohľadávky a iné aktíva:

- a) Krátkodobé pohľadávky voči odberateľom a poskytnuté preddavky
- b) Náklady budúcich období

Cudzie zdroje

- a) Krátkodobé záväzky z obchodného styku
- b) Krátkodobé rezervy
- c) Záväzky voči konsolidovanému celku z úverov (krátkodobé, dlhodobé) a záväzky z finančných výpomocí od bankového subjektu.

II.7. Výpočet všeobecnej hodnoty majetku spoločnosti Eurovalley, a.s. majetkovou metódou

II.7.1. Výpočet všeobecnej hodnoty majetku.

II.7.1.1. POZEMKY A STAVBY

II.7.1.2. 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova ČOV

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy čistiarní vód
KS: 2223 Miestne kanalizácie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
6,8*12,8*5,45	474,37
Obstavaný priestor stavby celkom	474,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,293 / 30,1260 = 76,11 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,8*12,8	87,04	Repr. 5,45		5,45

Priemerná zastavaná plocha: $(87,04) / 1 = 87,04 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(87,04 * 5,45) / (87,04) = 5,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 87,04) = 1,1957$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,45) = 0,6853$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	11,21

2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	26,91
3	Stropy	13,00	1,00	13,00	14,57
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,73
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,24
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,61
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,36
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,20	0,40	0,45
11	Dvere	3,00	0,40	1,20	1,35
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,12
13	Okná	4,00	0,40	1,60	1,79
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	1,68
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,85
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,50	1,50	1,68
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,50	1,50	1,68
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,56
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,36
24	Výtťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,61
	Spolu	100,00		89,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 89,20 / 100 = 0,8920$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 76,11 €/m^3 * 2,315 * 0,8920 * 1,1957 * 0,6853 * 0,939 *$$

1,00

$$VH = 120,9278 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova ČOV	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120,9278 €/m^3 * 474,37 m^3$	57 364,52
Technická hodnota	$50,00 \% z 57 364,52 €$	28 682,26

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot pletivový

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	200,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	360,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 200 m
 Pohľadová plocha výplne: $200 \cdot 1,8 = 360,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pletivový	1987	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(200,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 360,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 2,315 \cdot 1,00$	13 120,49
Technická hodnota	40,00 % z 13 120,49 €	5 248,20

2.2.2 Plot plný

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	100,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	200,00m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 100 m
 Pohľadová plocha výplne: 100*2,0 = 200,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot plný	2010	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(100,00m * 5,64 €/m + 200,00m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,315 * 1,00$	10 258,04
Technická hodnota	86,00 % z 10 258,04 €	8 821,91

2.2.3 Areálové komunikácie
ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m² ZP
 Počet merných jednotiek: (95*2+30*2)*4 = 1000 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,315$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálové komunikácie	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1000 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,00$	19 978,45
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 19 978,45 \text{ €}$	9 989,23

2.3 INÉ STAVBY

2.3.1 Aktivačné nádrže

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m^3]
$(0,45+10,8+0,45+4,2+0,45+10,8+0,45)*(0,2+10,8+0,2)*6,0$	1 854,72
Merné jednotky stavby celkom	1 854,72

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:

$$RU = 144,00 \text{ €/m}^3$$

Koeficient vybavenosti:

$$k_V = 1$$

Koeficient zastavanej plochy:

$$k_{ZP} = 1$$

Koeficient výšky podlažia:

$$k_{VP} = 1$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 1,000$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Aktivačné nádrže	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$144 \text{ €/m}^3 * 1854,72 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	267 079,68
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 267 079,68 \text{ €}$	133 539,84

2.3.2 Dosadzovacie nádrže

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m ³]
$(0,45+2,4)*(0,45+10,8+0,45)*6,0*4ks$	800,28
Merné jednotky stavby celkom	800,28

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$RU = 268,00 \text{ €/m}^3$
Koeficient vybavenosti:	$k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy:	$k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia:	$k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 1,000$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dosadzovacie nádrže	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$268 \text{ €/m}^3 * 800,28 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	214 475,04
Technická hodnota	50,00 % z 214 475,04 €	107 237,52

2.3.3 Dažďová a kalová nádrž

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m ³]
$6,8*(3,7*2,5+14,1*(2,9+2,6)/2+2,1*0,9+1,1*1,0+1,9*4,25)$	401,81
Merné jednotky stavby celkom	401,81

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$RU = 209,00 \text{ €/m}^3$
Koeficient vybavenosti:	$k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy:	$k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia:	$k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 1,000$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová a kalová nádrž	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$209 \text{ €/m}^3 * 401,81 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	83 978,29
Technická hodnota	50,00 % z 83 978,29 €	41 989,15

2.3.4 Lapač piesku

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m³]
4,7*15*5	352,50
Merné jednotky stavby celkom	352,50

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:

$$RU = 344,00 \text{ €/m}^3$$

Koefficient vybavenosti:

$$k_V = 1$$

Koefficient zastavanej plochy:

$$k_{ZP} = 1$$

Koefficient výšky podlažia:

$$k_{VP} = 1$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 1$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 1,000$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Lapač piesku	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$344 \text{ €/m}^3 * 352,5 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	121 260,00
Technická hodnota	50,00 % z 121 260,00 €	60 630,00

2.3.5 Čerpacia stanica splaškových vôd

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m ³]
$3,4 \cdot 7,5 \cdot 6,6 + (1,577 + 0,75) \cdot 3,2 \cdot 3,4$	193,62
Merné jednotky stavby celkom	193,62

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$RU = 130,00 \text{ €/m}^3$
Koeficient vybavenosti:	$k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy:	$k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia:	$k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 1,000$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica splaškových vôd	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130 \text{ €/m}^3 \cdot 193,62 \text{ m}^3 \cdot 1,000 \cdot 1,00 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1 \cdot 1$	25 170,60
Technická hodnota	50,00 % z 25 170,60 €	12 585,30

2.3.6 Čerpacia stanica dažďových vôd

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m ³]
$3,0 \cdot 5,26 \cdot 5,7 + 3,0 \cdot 5,7/2 \cdot (13,9 - 5,7)$	160,06
Merné jednotky stavby celkom	160,06

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$RU = 130,00 \text{ €/m}^3$
Koeficient vybavenosti:	$k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy:	$k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia:	$k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 1,000$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čerpacia stanica dažďových vôd	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130 \text{ €/m}^3 * 160,06 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	20 807,80
Technická hodnota	50,00 % z 20 807,80 €	10 403,90

2.3.7 Venturiho merný žľab

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m³]
1,1*10,5*3	34,65
Merné jednotky stavby celkom	34,65

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:

$$RU = 130,00 \text{ €/m}^3$$

Koefficient vybavenosti:

$$k_V = 1$$

Koefficient zastavanej plochy:

$$k_{ZP} = 1$$

Koefficient výšky podlažia:

$$k_{VP} = 1$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 1$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 1,000$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Venturiho merný žľab	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$130 \text{ €/m}^3 * 34,65 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	4 504,50
Technická hodnota	50,00 % z 4 504,50 €	2 252,25

2.3.8 Kalové polia

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [m ³]
18*9*1	162,00
Merné jednotky stavby celkom	162,00

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$RU = 182,00 \text{ €/m}^3$
Koeficient vybavenosti:	$k_V = 1$
Koeficient zastavanej plochy:	$k_{ZP} = 1$
Koeficient výšky podlažia:	$k_{VP} = 1$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 1,000$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kalové polia	1987	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$182 \text{ €/m}^3 * 162 \text{ m}^3 * 1,000 * 1,00 * 1 * 1 * 1 * 1$	29 484,00
Technická hodnota	50,00 % z 29 484,00 €	14 742,00

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova ČOV	57 364,52	28 682,26
Plot pletivový	13 120,49	5 248,20
Plot plný	10 258,04	8 821,91
Areálové komunikácie	19 978,45	9 989,23
Aktivačné nádrže	267 079,68	133 539,84
Dosadzovacie nádrže	214 475,04	107 237,52
Dažďová a kalová nádrž	83 978,29	41 989,15
Lapač piesku	121 260,00	60 630,00
Čerpacia stanica splaškových vôd	25 170,60	12 585,30
Čerpacia stanica dažďových vôd	20 807,80	10 403,90
Venturiho merný žľab	4 504,50	2 252,25
Kalové polia	29 484,00	14 742,00
Celkom:	867 481,41	436 121,56

II.8.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *1*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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 nižší	IV.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	8	16,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo ciest I-IV tr. s kamiónovou a nákladnou dopravou s pod.	IV.	0,550	7	3,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi nevhodný - obchodný a prevádzkový objekt vybudovaný z iných stavieb bez výraznejšej prestavby a rekonštrukcie	V.	0,100	10	1,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	9	18,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	1,000	6	6,00

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,000	6	18,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,000	10	20,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	8	8,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,550	9	4,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	1,000	8	8,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,550	7	3,85
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,550	4	2,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,550	20	11,00
	Spolu			180	169,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,5 / 180$	0,942
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 436\,121,56 \text{ €} * 0,942$	410 826,51 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 LV 5778, k.ú. Malacky - ČOV

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5366/3	zastavané plochy a nádvoria	3948	3948,00	1/1	3948,00
5366/13	zastavané plochy a nádvoria	172	172,00	1/1	172,00
5366/14	zastavané plochy a nádvoria	122	122,00	1/1	122,00
5366/15	zastavané plochy a nádvoria	465	465,00	1/1	465,00
5366/16	zastavané plochy a nádvoria	165	165,00	1/1	165,00
Spolu výmera					4 872,00

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \cdot 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,25 \cdot 1,00 \cdot 1,00$	1,2375
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 \cdot 1,2375$	49,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} = 4\,872,00 \text{ m}^2 \cdot 49,29 \text{ €/m}^2$	240 140,88 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5366/3	194 596,92
parcelsa č. 5366/13	8 477,88
parcelsa č. 5366/14	6 013,38
parcelsa č. 5366/15	22 919,85
parcelsa č. 5366/16	8 132,85
Spolu	240 140,88

3.2.1.1.2 LV 5778, k.ú. Malacký

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5593/2	ostatná plocha	2473	2473,00	1/1	2473,00
5573/3	ostatná plocha	3288	3288,00	1/1	3288,00
5574/4	zastavané plochy a nádvoría	705	705,00	1/1	705,00
5573/2	ostatná plocha	5074	5074,00	1/1	5074,00
5593/4	ostatná plocha	1430	1430,00	1/1	1430,00
5573/14	ostatná plocha	2587	2587,00	1/1	2587,00
5595/2	ostatná plocha	6233	6233,00	1/1	6233,00
5606	orná pôda	2312	2312,00	1/1	2312,00
5600/18	ostatná plocha	43202	43202,00	1/1	43202,00
5600/5	ostatná plocha	333	333,00	1/1	333,00
5600/16	ostatná plocha	289	289,00	1/1	289,00
5600/23	ostatná plocha	639	639,00	1/1	639,00
5600/24	ostatná plocha	1181	1181,00	1/1	1181,00
5613/5	ostatná plocha	3259	3259,00	1/1	3259,00
5613/9	ostatná plocha	32075	32075,00	1/1	32075,00
5613/42	zastavané plochy a nádvoría	231	231,00	1/1	231,00
5613/10	ostatná plocha	25940	25940,00	1/1	25940,00
3509/48	zastavané plochy a nádvoría	3	3,00	1/1	3,00
5610	orná pôda	2520	2520,00	1/1	2520,00
5613/47	zastavané plochy a nádvoría	70	70,00	1/1	70,00
5613/48	zastavané plochy a nádvoría	519	519,00	1/1	519,00
5613/49	zastavané plochy a nádvoría	2	2,00	1/1	2,00
5613/50	zastavané plochy a nádvoría	130	130,00	1/1	130,00
5613/91	ostatná plocha	103	103,00	1/1	103,00
5613/123	ostatná plocha	117	117,00	1/1	117,00
Spolu výmera					134 715,00

Obec:

Malacký

Východisková hodnota:
 $VH_{MJ} = 60,00\% \cdot 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,25 * 1,00 * 0,50$	0,6188
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 0,6188$	24,65 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 134\,715,00 \text{ m}^2 * 24,65 \text{ €/m}^2$	3 320 724,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5593/2	60 959,45
parcelsa č. 5573/3	81 049,20
parcelsa č. 5574/4	17 378,25
parcelsa č. 5573/2	125 074,10
parcelsa č. 5593/4	35 249,50
parcelsa č. 5573/14	63 769,55
parcelsa č. 5595/2	153 643,45
parcelsa č. 5606	56 990,80
parcelsa č. 5600/18	1 064 929,30
parcelsa č. 5600/5	8 208,45

Znalecký úkon č. 141/2017

parcels č. 5600/16	7 123,85
parcels č. 5600/23	15 751,35
parcels č. 5600/24	29 111,65
parcels č. 5613/5	80 334,35
parcels č. 5613/9	790 648,75
parcels č. 5613/42	5 694,15
parcels č. 5613/10	639 421,00
parcels č. 3509/48	73,95
parcels č. 5610	62 118,00
parcels č. 5613/47	1 725,50
parcels č. 5613/48	12 793,35
parcels č. 5613/49	49,30
parcels č. 5613/50	3 204,50
parcels č. 5613/91	2 538,95
parcels č. 5613/123	2 884,05
Spolu	3 320 724,75

3.2.1.1.3 LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5573/3	ostatná plocha	3288	3288,00	1/1	3288,00
5595/2	ostatná plocha	6233	6233,00	1/1	6233,00
5606	orná pôda	2312	2312,00	1/1	2312,00
5600/18	ostatná plocha	43202	43202,00	1/1	43202,00
5600/24	ostatná plocha	1181	1181,00	1/1	1181,00
5610	orná pôda	2520	2520,00	1/1	2520,00
Spolu výmera					58 736,00

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \cdot 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,20$	0,1800
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 0,1800$	7,17 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 58\,736,00 \text{ m}^2 * 7,17 \text{ €/m}^2$	421 137,12 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5573/3	23 574,96
parcela č. 5595/2	44 690,61
parcela č. 5606	16 577,04
parcela č. 5600/18	309 758,34
parcela č. 5600/24	8 467,77
parcela č. 5610	18 068,40
Spolu	421 137,12

3.2.1.1.4 LV 3678, k.ú. Veľké Leváre

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6575	orná pôda	5397	5397,00	1/1	5397,00
6618	záhrada	2818	2818,00	1/1	2818,00
6627/1	trvalý tráv. porast	4215	4215,00	1/1	4215,00
6627/2	trvalý tráv. porast	1810	1810,00	1/1	1810,00
6627/3	trvalý tráv. porast	7829	7829,00	1/1	7829,00
6627/4	trvalý tráv. porast	221	221,00	1/1	221,00
Spolu výmera					22 290,00

Obec:

Veľké Leváre

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 40,00\% z 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,70
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 0,80 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 0,25$	0,0907
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,0907$	2,41 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 22\,290,00 \text{ m}^2 * 2,41 \text{ €/m}^2$	53 718,90 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 6575	13 006,77
parcelsa č. 6618	6 791,38
parcelsa č. 6627/1	10 158,15
parcelsa č. 6627/2	4 362,10
parcelsa č. 6627/3	18 867,89
parcelsa č. 6627/4	532,61
Spolu	53 718,90

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

410 826,51 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 035 721,65 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

II.9.2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova ČOV	27 018,69
Plot pletivový	4 943,80
Plot plný	8 310,24
Areálové komunikácie	9 409,85
Aktivačné nádrže	125 794,53
Dosadzovacie nádrže	101 017,74
Dažďová a kalová nádrž	39 553,78
Lapač piesku	57 113,46
Čerpacia stanica splaškových vôd	11 855,35
Čerpacia stanica dažďových vôd	9 800,47
Venturiho merný žľab	2 121,62
Kalové polia	13 886,96
Pozemky	
LV 5778, k.ú. Malacky - ČOV - parc. č. 5366/3 (3 948 m ²)	194 596,92
LV 5778, k.ú. Malacky - ČOV - parc. č. 5366/13 (172 m ²)	8 477,88
LV 5778, k.ú. Malacky - ČOV - parc. č. 5366/14 (122 m ²)	6 013,38
LV 5778, k.ú. Malacky - ČOV - parc. č. 5366/15 (465 m ²)	22 919,85
LV 5778, k.ú. Malacky - ČOV - parc. č. 5366/16 (165 m ²)	8 132,85
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5593/2 (2 473 m ²)	60 959,45
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5573/3 (3 288 m ²)	81 049,20
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5574/4 (705 m ²)	17 378,25
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5573/2 (5 074 m ²)	125 074,10
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5593/4 (1 430 m ²)	35 249,50
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5573/14 (2 587 m ²)	63 769,55
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5595/2 (6 233 m ²)	153 643,45
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5606 (2 312 m ²)	56 990,80
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5600/18 (43 202 m ²)	1 064 929,30
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5600/5 (333 m ²)	8 208,45
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5600/16 (289 m ²)	7 123,85
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5600/23 (639 m ²)	15 751,35

LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5600/24 (1 181 m ²)	29 111,65
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/5 (3 259 m ²)	80 334,35
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/9 (32 075 m ²)	790 648,75
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/42 (231 m ²)	5 694,15
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/10 (25 940 m ²)	639 421,00
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 3509/48 (3 m ²)	73,95
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5610 (2 520 m ²)	62 118,00
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/47 (70 m ²)	1 725,50
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/48 (519 m ²)	12 793,35
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/49 (2 m ²)	49,30
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/50 (130 m ²)	3 204,50
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/91 (103 m ²)	2 538,95
LV 5778, k.ú. Malacky - parc. č. 5613/123 (117 m ²)	2 884,05
LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň - parc. č. 5573/3 (3 288 m ²)	23 574,96
LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň - parc. č. 5595/2 (6 233 m ²)	44 690,61
LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň - parc. č. 5606 (2 312 m ²)	16 577,04
LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň - parc. č. 5600/18 (43 202 m ²)	309 758,34
LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň - parc. č. 5600/24 (1 181 m ²)	8 467,77
LV 5778, k.ú. Malacky - zeleň - parc. č. 5610 (2 520 m ²)	18 068,40
LV 3678, k.ú. Veľké Leváre - parc. č. 6575 (5 397 m ²)	13 006,77
LV 3678, k.ú. Veľké Leváre - parc. č. 6618 (2 818 m ²)	6 791,38
LV 3678, k.ú. Veľké Leváre - parc. č. 6627/1 (4 215 m ²)	10 158,15
LV 3678, k.ú. Veľké Leváre - parc. č. 6627/2 (1 810 m ²)	4 362,10
LV 3678, k.ú. Veľké Leváre - parc. č. 6627/3 (7 829 m ²)	18 867,89
LV 3678, k.ú. Veľké Leváre - parc. č. 6627/4 (221 m ²)	532,61
Spolu VŠH	4 446 548,16
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 450 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 4 450 000,00 €

Slovom: Štyrilmiliónyštýristopäťdesiatšesť Eur

Všeobecná hodnota je výsledná **objektívizovaná 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

II.9.1.1. POHLÁDÁVKY

Pohľadávky ohodnotil znalec v odbore Ekonomia a manažment, odvetvie Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroľ Ing. Eva Matejková. Spôsob stanovenia hodnoty pohľadávok je upravený v Prílohe č. 9 k vyhláske č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Charakteristika pohľadávok.

Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví po vykonaní inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku. Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty pohľadávky a koeficientu vymožitelnosti pohľadávky. Východiskovou hodnotou sa rozumie jej účtovná hodnota.

Účtovná hodnota pohľadávky v eurách znejúca na cudziu menu sa stanoví prepočtom účtovnej hodnoty pohľadávky v cudzej mene kurzom Národnej banky platným ku dňu ohodnotenia.

Predmetom ohodnotenia sú krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a krátkodobé daňové pohľadávky na základe inventarizácie pohľadávok vykonanej k **30.11.2016**. Zároveň krátkodobé záväzky, ktoré majú charakter pohľadávok, boli preklasifikované a ohodnocované v rámci pohľadávok.

Štruktúra krátkodobých pohľadávok je nasledovná:

Položka	účet	Pohľadávky
Odberatelia slovenskí	311-1000000	6 110,91 €
Poskytnuté preddavky	314-1000000	165,34 €
Daň z pridanej hodnoty	343-9999999	2 923,17 €

Spolu krátkodobé pohľadávky:

9 199,42 €

Krátkodobé obchodné pohľadávky sú tvorené nasledovnými položkami pohľadávok voči obchodným partnerom:

klient	ucet	vznik	splatnost	dátum ohodnotenia	dni po lehote splatnosti	VH pohľadávky
KELIA s.r.o.	311-1000000	31.12.2012	27.2.2013	30.11.2016	1372	88,32 €
KELIA s.r.o.	311-1000000	31.12.2013	30.1.2014	30.11.2016	1035	31,19 €
KAMARO Trading s.r.o.	311-1000000	31.12.2015	30.1.2016	30.11.2016	305	591,52 €
KT Development s.r.o.	311-1000000	31.12.2012	27.2.2013	30.11.2016	1372	65,64 €

klient	ucet	vznik	splatnost	dátum ohodnotenia	dni po lehote splatnosti	VH pohľadávky
SEZAKO Trnava, s.r.o.	311-1000000	30.11.2016	30.12.2016	30.11.2016	-30	4 663,03 €
Občianske združenie Veľký Inovec	311-1000000	31.12.2011	10.2.2012	30.11.2016	1755	671,21 €
Webglobe - Yegon, s. r. o.	3141000000	23.3.2016		30.11.2016		72,71 €
Webglobe - Yegon, s. r. o.	3141000000	13.4.2016		30.11.2016		72,71 €
Webglobe - Yegon, s. r. o.	3141000000	3.5.2016		30.11.2016		19,92 €
Slovenský pozemkový fond	3211000000	31.12.2009	14.1.2010	30.11.2016	2512	439,54 €
Daňový úrad	343-999999			30.11.2016		2 923,17 €

9 638,96 €

Pohľadávky voči dodávateľom z titulu poskytnutia záloh v celkovej výške 165,34 Eur sú evidované voči dodávateľovi Webglobe - Yegon, s. r. o. Pohľadávka voči daňovému úradu (z titulu nadmerného odpočtu z dane z pridanej hodnoty je v sume 2 923,17 Eur.

Časová štruktúra obchodných pohľadávok podľa doby splatnosti je vyjadrená v nasledovnom prehľade:

Popis	VH v Eur	% vyjadrenie
Pohľadávky splatné	7 751,54	80,42%
Pohľadávky do 30 dní po lehote splatnosti	-	0,00%
Pohľadávky do 90 dní po lehote splatnosti	-	0,00%
Pohľadávky do 180 dní po lehote splatnosti	-	0,00%
Pohľadávky do 360 dní po lehote splatnosti	591,52	6,14%
Pohľadávky nad 1 rok po lehote splatnosti	31,19	0,32%
Pohľadávky nad 3 roky po lehote splatnosti	1 264,71	13,12%
SPOLU obchodné pohľadávky	9 638,96	100,00%

Metóda ohodnotenia.

Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví nasledovne:

$$V\check{S}H_{PO} = VH_{PO} \cdot kv [Eur]$$

kde:

$V\check{S}H_{PO}$ - všeobecná hodnota pohľadávky [Eur],

VH_{PO} - východisková hodnota pohľadávky [Eur],

k_v - koeficient vymožitelnosti pohľadávky, pri ktorého výpočte sa zohľadní platobná disciplína dlžníka, jeho aktivita, dátum splatnosti, objem pohľadávky a zabezpečenie plnenia.

Zatriedenie pohľadávok.

Pohľadávky sa po znaleckom preskúmaní vymožitelnosti zadelia do skupín.

- a) Neklasifikované pohľadávky $k_v = 1,0$.

Na účely vyhlášky sú neklasifikované pohľadávky pohľadávky do lehoty splatnosti, kde dlžník je platobne schopný a súčasne pohľadávku nie je možné zaradiť do skupiny zapísanej pod písmenami f), g) a h).

- b) Klasifikované pohľadávky triedy I $k_v = 0,60 - 1,0$.

Na účely vyhlášky sú klasifikované pohľadávky triedy I pohľadávky po lehote splatnosti, kde dlžník je platobne schopný, dočasne platobne neschopný, alebo pohľadávky do lehoty splatnosti, kde dlžník je platobne schopný, dočasne platobne neschopný alebo platobne neschopný a súčasne pohľadávku nie je možné zaradiť do skupiny zapísanej pod písmenami f), g) a h).

- c) Klasifikované pohľadávky triedy II $k_v = 0,20 - 0,60$.

Na účely vyhlášky sú klasifikované pohľadávky triedy II pohľadávky po lehote splatnosti, kde dlžník je dlhodobo platobne neschopný.

- d) Klasifikované pohľadávky triedy III $k_v = 0,00 - 0,20$.

Na účely vyhlášky sú klasifikované pohľadávky triedy III pochybné a sporné pohľadávky po lehote splatnosti a pohľadávky po lehote splatnosti, kde je dlžník platobne neschopný.

- e) Premlčané pohľadávky $k_v = 0,00$.

- f) Pohľadávky voči subjektom v likvidácii $k_v = 0,00 - 1,00$.

- g) Pohľadávky voči subjektom v konkurze $k_v = 0,00 - 1,00$.

- h) Pohľadávky súdne vymáhané (aktívne súdne spory a exekúcie) $k_v = 0,00 - 1,00$.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pohľadávok ich členenie priamo súvisí s ich charakterom. K pohľadávkam vzhľadom na ich charakter patria aj všetky preddavky, poskytnuté pôžičky, ako aj príjmy budúcich období bez ohľadu na lehotu splatnosti.

Na základe zváženia rozhodujúcich súvislostí pre stanovenie všeobecnej hodnoty pohľadávok, ktoré sú predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty v tomto znaleckom posudku, bola použitá v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z. z. majetková metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pohľadávok, ktorá vyplýva z prílohy č. 9 Vyhlášky č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Pri použití majetkovej metódy boli preskúmané známe okolnosti na základe dostupných informácií o schopnosti dlžníka uhradiť záväzok k dátumu stanovenia všeobecnej hodnoty, ktoré vychádzajú zo vzniku, genézy a súčasného stavu pohľadávky, vrátane kvalitatívnych a kvantitatívnych charakteristík dlžníka. Pri ohodnotení pohľadávky je stanovený koeficient vymožitelnosti pohľadávky, ktorý pre účel znaleckého stanovenia hodnoty pohľadávky vyjadruje percento výťažnosti ohodnocovanej pohľadávky. Percento výťažnosti z pohľadávky určuje percentuálny výnos, ktorý sa po vykonaní znaleckého dokazovania odhaduje získať k dátumu ohodnotenia, po zohľadnení faktorov externého prostredia pri predaji pohľadávky.

Znalecká organizácia určila koeficient vymožitelnosti pohľadávok vzhľadom na vek pohľadávok, charakter pohľadávok, ich veľkosť ako aj bonity dlžníka. Bonitu dlžníka znalec overoval v zozname dlžníkov, ktorý vedie Sociálna poisťovňa na svojej internetovej stránke, ako aj prostredníctvom výpisu z Obchodného registra (overenie, či dlžníci nie sú v konkurze a likvidácii).

Obchodným pohľadávkam, ktoré sú premlčané a uplynula doba viac ako 3 roky od ich splatnosti, znalecká organizácia určila koeficient vymožitelnosti 0.

Obchodným pohľadávkam, pri ktorých je dlžník v omeškaní a je evidovaný v zozname Sociálnej poisťovne ako dlžník na odvodoch, a teda dlžník je posúdený ako platobne neschopný, priradila znalecká organizácia koeficient vymožitelnosti 0,2.

Obchodným pohľadávkam, pri ktorých je dlžník v omeškaní viac ako 90 dní, ktorí sú bonitní, bol priradený koeficient vymožitelnosti na úrovni 0,6, obchodným pohľadávkam, pri ktorých je dlžník v omeškaní viac ako 300 dní, bol priradený koeficient vymožitelnosti 0,2.

Obchodným pohľadávkam, pri ktorých je dlžník v omeškaní viac ako 30 a menej ako 90 dní, ktorí sú bonitní, bol priradený koeficient vymožitelnosti na úrovni 0,9 až .

Daňové pohľadávky znalecká organizácia nespochybnila a určila im koeficient vymožitelnosti 1.

Stanovenie východiskovej hodnoty, klasifikovanie pohľadávok a priradenie koeficientu vymožitelnosti a stanovenie všeobecnej hodnoty pohľadávok je uvedené v nasledovnom prehľade:

klient	ucet	VH pohľadávky	Kv	VŠH _{po}	klasifikácia pohľadávky
KELIA s.r.o.	311-1000000	88,32 €	0,00	0,00 €	premlčaná pohľ
KELIA s.r.o.	311-1000000	31,19 €	0,20	6,24 €	klasifikované II
KAMARO Trading s.r.o.	311-1000000	591,52 €	0,60	354,91 €	klasifikované II
KT Development s.r.o.	311-1000000	65,64 €	0,00	0,00 €	premlčaná pohľ
SEZAKO Trnava, s.r.o.	311-1000000	4 663,03 €	1,00	4 663,03 €	neklasifikované
Občianske združenie Veľký Inovec	311-1000000	671,21 €	0,00	0,00 €	premlčaná pohľ
Webglobe - Yegon, s. r. o.	3141000000	72,71 €	1,00	72,71 €	neklasifikovaná
Webglobe - Yegon, s. r. o.	3141000000	72,71 €	1,00	72,71 €	neklasifikovaná
Webglobe - Yegon, s. r. o.	3141000000	19,92 €	1,00	19,92 €	neklasifikovaná
Slovenský pozemkový fond	3211000000	439,54 €	0,00	0,00 €	premlčaná pohľ
Daňový úrad	343-999999	2 923,17 €	1,00	2 923,17 €	neklasifikovaná
		9 638,96 €		8 112,69 €	

Všeobecná hodnota krátkodobých pohľadávok je 8 112,69 Eur.

II.9.1.2. FINANČNÉ ÚČTY

Spôsob stanovenia hodnoty finančných účtov je upravený v prílohe č. 10 k vyhláske č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1. Všeobecná hodnota peňazí a cenín.

Všeobecná hodnota peňazí a cenín je ich východisková hodnota. Všeobecná hodnota peňazí a cenín v cudzej mene sa stanoví prepočtom ich východiskovej hodnoty v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.

2. Všeobecná hodnota peňazí na účtoch v bankách.

Všeobecná hodnota peňazí na účtoch v bankách je východisková hodnota zostatku vkladu ku dňu ohodnotenia. V prípade neschopnosti banky vyplácať vklady hodnota sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty vkladu a koeficientu vymožitelnosti podľa prílohy č. 9. Všeobecná hodnota peňazí na účtoch vedených v cudzej mene sa stanoví prepočtom východiskovej hodnoty v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.

Východiskovou hodnotou sa rozumie účtovná hodnota.

Spoločnosť vo svojom účtovníctve vykazuje nasledovné účty finančného majetku ku dňu ohodnotenia:

Účet	Názov	Východiskový stav k 30.11.2016 v Eur
211-1100000	Pokladnica v Eur	624,68
221-1110001	Tatrabanka č. ú.2628225888/1100	3126,04

3750,72

Všeobecná hodnota finančných účtov je 3 750,72 Eur.

II.9.1.3. ÚČTY ČASOVÉHO ROZLIŠENIA AKTÍVNE

Spôsob stanovenia hodnoty účtov časového rozlíšenia je upravený v prílohe č. 11 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1. Všeobecná hodnota nákladov budúcich období

Všeobecná hodnota nákladov budúcich období sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty nákladov budúcich období a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť výšky nákladov a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky. Všeobecná hodnota sa stanoví len pri tých nákladoch budúcich období, ktoré možno považovať za zložky majetku s ohľadom na ich technicko-ekonomické určenie.

2. Všeobecná hodnota príjmov budúcich období

Všeobecná hodnota príjmov budúcich období sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť príjmov budúcich období, schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky a dôvody nevyúčtovania vykonaného plnenia.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty príjmov budúcich období sa postupuje metodicky obdobne ako pri stanovení všeobecnej hodnoty pohľadávok.

Východiskovou hodnotou sa rozumie účtovná hodnota.

Spoločnosť vo svojom účtovníctve vykazuje nasledovné účty časového rozlíšenia ku dňu ohodnotenia:

Položka	účet	vznik	VH NBO	Ko	VŠH _{NBO}
Allianz poist. zodp. za škodu 1.1.2017-	381-1201700	30.6.2016	2 564,36	1,00	2 564,36
Allianz- poistenie podnikateľov 01.01.2017-28.06.2017	381-1201700	30.6.2016	842,22	1,00	842,22
prenájom pozemku 12/2016	381-1201612	8.1.2016	215,79	1,00	215,79
daň z nehnuteľnosti 12/2016	381-1201612	29.3.2016	2 796,25	1,00	2 796,25
daň z pozemku 12/2016 Malacky	381-1201612	30.3.2016	29,14	1,00	29,14
daň zo stavieb 12/2016- Malacky	381-1201612	30.6.2016	1 261,06	1,00	1 261,06
daň z nehnuteľnosti 12/2016 Plavecký Štvrtok	381-1201612	30.3.2016	14,52	1,00	14,52
Allianz poist. zodp. za škodu 1.12.2016-	381-1201612	30.6.2016	444,11	1,00	444,11
Allianz- poistenie podnikateľov 01.12.2016-31.12.2016	381-1201612	30.6.2016	145,86	1,00	145,86

8 313,31

Všeobecná hodnota ostatných aktív je 8 313,31 Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY MAJETKU

Majetok

Všeobecná hodnota v Eur

Pozemky, stavby, nedokončené investície	4 450 000,00 EUR
Krátkodobé pohľadávky	8 112,69 EUR
Finančné účty	3 750,72 EUR
Náklady budúcich období	8 313,31 EUR
SPOLU	4 470 176,72 EUR

II.9.2. Výpočet všeobecnej hodnoty cudzích zdrojov.

Všeobecnú hodnotu cudzích zdrojov určila Ing. Eva Matejková, znalkyňa v odbore v Ekonomia a manažment, odvetvie Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling.

Spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty cudzích zdrojov je upravený v Prílohe č. 12 k vyhláške č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota cudzích zdrojov sa stanoví po vykonaní inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku nasledovne:

$$V\check{S}H_{CZ} = V\check{S}H_Z + V\check{S}H_{\check{C}R} [\text{Eur}]$$

kde:

$V\check{S}H_{CZ}$ – všeobecná hodnota cudzích zdrojov v Eur,

$V\check{S}H_Z$ – všeobecná hodnota záväzkov v Eur,

$V\check{S}H_{\check{C}R}$ – všeobecná hodnota časového rozlíšenia v Eur.

II.9.2.1. VŠEOBECNÁ HODNOTA ZÁVÄZKOV

Všeobecná hodnota záväzkov sa stanoví po vykonaní inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku a stanoví sa 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 Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.

Všeobecná hodnota záväzkov sa stanoví takto:

$$V\check{S}H_Z = V H_Z \cdot k_S [\text{Eur}]$$

kde:

$V\check{S}H_Z$ – všeobecná hodnota záväzkov v Eur,

$V H_Z$ – východisková hodnota záväzkov v Eur,

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.

Predmetom ohodnotenia sú záväzky spoločnosti Eurovalley, a.s. po vykonaní inventarizácie ku dňu 30.11.2016. Štruktúra týchto záväzkov je nasledovná:

a) Krátkodobé obchodné záväzky z titulu obstarania tovaru a služieb od dodávateľov.

Štruktúra týchto záväzkov je nasledovná:

Obchodný partner	Popis transakcie	Dátum transakcie	Dátum splatnosti	Doklad	Mena	Účtovná hodnota	Účet hlavnej knihy
Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	právne služby 11/2016	30.11.2016	14.12.2016	D16110002	EUR	2 389,97	3211000000
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.	vodné 25.10.16_24.11.16	24.11.2016	23.12.2016	D16110003	EUR	1 400,48	3211000000
						3 790,45	

b) Krátkodobými ostatnými záväzkami z titulu predpisu splatných úrokov od veriteľa spol.

Waterfield Management B.V. v zmysle úverovej zmluvy zo dňa 15.10.2007 a jej dodatkov (dodatok č. 1 zo dňa 1.12.2008 a dodatok č. 2 zo dňa 3.1.2011). Úroky sú v zmysle dodatku č. 2 počítané z nesplatennej istiny vo výške sadzby 10,52% p. a. Úroky sú počítané za rok a splatné do 15 januára nasledovného roka, pričom nesplatené úroky navyšujú istinu.

Štruktúra týchto záväzkov je nasledovná:

Obchodný partner	Popis transakcie	Dátum transakcie	Dátum splatnosti	Doklad	Mena	Účtovná hodnota	Účet hlavnej knihy
Waterfield Management B.V.	úrok z pôžičky-Waterfield-1q/2016	31.3.2016	31.3.2016	I201603003	EUR	203 832,07	3611000000
Waterfield Management B.V.	úrok z pôžičky-Waterfield-2q/2016	30.6.2016	30.6.2016	I201606003	EUR	206 761,32	3611000000
Waterfield Management B.V.	úrok z pôžičky-Waterfield-3q/2016	30.9.2016	30.9.2016	I201609001	EUR	209 050,71	3611000000
Waterfield Management B.V.	úrok z pôžičky-Waterfield-10,11/2016	30.11.2016	30.11.2016	I201611001	EUR	138 949,87	3611000000
						758 593,97	

c) Dlhodobé záväzky z titulu nesplatennej istiny voči veriteľovi spol. Waterfield Management B.V. so sídlom Naritaweg 165, 1043BW Amsterdam, Holandsko na základe úverovej zmluvy zo dňa 15.10.2007 a jej dodatkov. Výška nesplatennej istiny je ku dňu ohodnotenia v sume 3 673 215,31 Eur, výška kapitalizovaných nesplatených úrokov je ku dňu ohodnotenia v sume 4 230 029,35 Eur. Štruktúra týchto záväzkov je nasledovná:

Obchodný partner	Popis transakcie	Dátum transakcie	Dátum splatnosti	Doklad	Mena	Účtovná hodnota	Účet hlavnej knihy
Waterfield Management B.V.	Preúčtovanie WF na 471	31.12.2010	31.12.2010	I201012005	EUR	2 981 215,31	4713000000
Waterfield Management B.V.	Preúčtovanie úrokov_2010 - WF	15.1.2011	15.1.2011	I201101009	EUR	695 907,32	4713000000

Waterfield Management B.V.	WF, dlhodobá pôžička	23.8.2011	23.8.2011	B-8130-1-11000145	EUR	250 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	Preúčtovanie úrokov_2011 - WF z 361 na 471	15.1.2012	15.1.2012	I201201008	EUR	599 102,25	4713000000
Waterfield Management B.V.	Preúčtovanie úrokov_2011 - WF z 361 na 471	15.1.2012	15.1.2012	I201201009	EUR	344 834,02	4713000000
Waterfield Management B.V.	WATERFIELD, navýšenie pôžičky	29.3.2012	29.3.2012	B-8130-1-12000047	EUR	75 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	WATERFIELD, pôžička	16.4.2012	16.4.2012	B-8130-1-12000060	EUR	100 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	WF, dlhodobá pôžička	27.8.2012	27.8.2012	B-8130-1-12000140	EUR	30 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	Úroky z pôžičky_2012 - WF-kapit.	1.1.2013	1.1.2013	I201301001	EUR	536 392,64	4713000000
Waterfield Management B.V.	Pôžička-WATERFIELD Managemen	14.3.2013	14.3.2013	B-8130-1-13000043	EUR	60 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	požička-WATERFIELD Managemen	31.5.2013	31.5.2013	B-8130-1-13000082	EUR	5 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	pôžička Waterfield	10.7.2013	10.7.2013	B-8130-1-13000096	EUR	77 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	pôžička-WATERFIELD Managemen	30.7.2013	30.7.2013	B-8130-1-13000103	EUR	15 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	Kapotalizácie úrokov 2013-WFM	1.1.2014	1.1.2014	I201401001	EUR	995 498,53	4713000000
Waterfield Management B.V.	úrok z pôžičky-Waterfield 2014-kapital.	1.1.2015	1.1.2015	I201501001	EUR	414 735,12	4713000000
Waterfield Management B.V.	kapitalizácia úrok z pôžičky-WFM-2015	1.1.2016	1.1.2016	I201601002	EUR	643 559,47	4713000000
Waterfield Management B.V.	pôžička-Waterfield	8.2.2016	8.2.2016	B-1100-1-16000022	EUR	60 000,00	4713000000
Waterfield Management B.V.	pôžička-Waterfield	28.9.2016	28.9.2016	B-1100-1-16000111	EUR	20 000,00	4713000000
						7 903 244,66	

Znalec klasifikoval záväzky a priradil im nasledovný koeficient splatiteľnosti:

- Obchodné záväzky voči dodávateľom z titulu fakturácie za poskytované služby a tovar znalec nespochybnil a vzhľadom na skutočnosť, že záväzky nie sú premlčané a sú evidované voči nezávislým subjektom označil ich ako neklasifikované a pridelil im koeficient splatiteľnosti 1.
- Záväzky z titulu finančných výpomocí a pôžičiek sa v štandardných podmienkach nenásobia koeficientom a ich východisková hodnota sa rovná všeobecnej hodnote. V prípade, že podnik nie je schopný splácať úvery a pôžičky, východisková hodnota sa prenasobí koeficientom splatiteľnosti, ktorý zohľadňuje príslušné zákonné ustanovenia o premlčacej a prekluzívnej dobe a sankcie vyplývajúce z neplnenia zmluvných vzťahov, ako aj celkovú finančnú situáciu podniku a štádium jeho hospodárskeho vývoja. V prípade záväzkov z titulu pôžičiek voči veriteľovi Waterfield Management B.V. znalec tieto nespochybnil a priradil im koeficient splatiteľnosti 1.

Výpočet všeobecnej hodnoty záväzkov je uvedený v nasledovnom prehľade:

Obchodný partner	Účet hlavnej knihy	VH záväzku	Ks	VŠHZ	klasifikácia záväzku	Popis
Law & Trust - advokátska kancelária, spol. s r.o.	3211000000	2 389,97	1,00	2 389,97	neklasifikované	
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.	3211000000	1 400,48	1,00	1 400,48	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	3611000000	203 832,07	1,00	203 832,07	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	3611000000	206 761,32	1,00	206 761,32	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	3611000000	209 050,71	1,00	209 050,71	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	3611000000	138 949,87	1,00	138 949,87	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	2 981 215,31	1,00	2 981 215,31	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	695 907,32	1,00	695 907,32	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	250 000,00	1,00	250 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	599 102,25	1,00	599 102,25	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	344 834,02	1,00	344 834,02	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	75 000,00	1,00	75 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	100 000,00	1,00	100 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	30 000,00	1,00	30 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	536 392,64	1,00	536 392,64	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	60 000,00	1,00	60 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	5 000,00	1,00	5 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	77 000,00	1,00	77 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	15 000,00	1,00	15 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	995 498,53	1,00	995 498,53	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	414 735,12	1,00	414 735,12	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	643 559,47	1,00	643 559,47	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	60 000,00	1,00	60 000,00	neklasifikované	
Waterfield Management B.V.	4713000000	20 000,00	1,00	20 000,00	neklasifikované	
		8 665 629,08		8 665 629,08		

Všeobecná hodnota záväzkov (krátkodobých obchodných záväzkov, dlhodobých záväzkov z titulu pôžičiek a úverov) je 8 665 629,08 Eur.

II.9.2.2. VŠEOBECNÁ HODNOTA SPOLOČNOSTI EUROVALLEY, A.S.

Všeobecná hodnota spoločnosti Eurovalley, a.s. určená majetkovou metódou na základe vzťahu:

$$V\check{S}H_M = \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{ZMi} - V\check{S}H_{CZ}$$

$$V\check{S}H_M = 4\,470\,176,72 - 8\,665\,629,08$$

$$V\check{S}H_M = -4\,195\,452,36 \text{ Eur} = 0 \text{ Eur}$$

Zaokrúhlene: 0 Eur

Všeobecná hodnota podniku ku dňu ohodnotenia 30.11.2016 stanovená majetkovou metódou je **0 Eur**.

III. ZÁVER

Otázka zadávateľa:

Úlohou znalca je stanovenia všeobecnej hodnoty akcií akciovej spoločnosti Eurovalley, a.s., ktorej je Bratislavský samosprávny kraj akcionárom.

Odpoveď na otázku zadávateľa:

Na základe analýzy podkladovej účtovnej dokumentácie stanovujem všeobecnú hodnotu akcií na základe majetkovej metódy nasledovne:

Všeobecná hodnota akcií akciovej spoločnosti Eurovalley, a.s., ktorej je Bratislavský samosprávny kraj akcionárom ku dňu ohodnotenia 30.11.2016 stanovená majetkovou metódou je 0 Eur.

Slovom: nula Eur.

Osobné potvrdenie správnosti posudku a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave 15.08.2017

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti

štatutárny zástupca znaleckej organizácie

Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	Formát	počet strán
1	Objednávka posudku zo dňa 20.07.2017	A 4	1
2	Podklady od zadávateľa- príloha elektronicky	CD	1
SPOLU:		A 4	2