ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2000

Vyhlásené: 01.08.2000 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

255

VYHLÁŠKA
Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky

z 28. júla 2000

o stanovení hodnoty podniku, jeho častí a zložiek majetku podniku

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky podľa § 21 ods. 6 zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch v znení zákona č. 238/2000 Z. z. ustanovuje:

PRVÁ ČASŤ
ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Predmet úpravy

§ 1

(1) Táto vyhláška ustanovuje metódy a postupy stanovenia hodnoty podniku,[1]) častí podniku alebo zložiek majetku podniku (ďalej len „majetok podniku“) na účely upravené osobitnými predpismi.[2])

(2) Podľa tejto vyhlášky sa postupuje, ak o stanovenie hodnoty majetku podniku požiada štátny orgán v rámci svojich kompetencií alebo ak ide o právny úkon podľa osobitného predpisu.[3])

§ 2

Ustanovenia tejto vyhlášky sa nepoužijú

a) na stanovenie hodnoty majetku vo výlučnom vlastníctve štátu,[4])

b) na účely ustanovené osobitným predpisom,[5])

c) pri prevode majetku podľa osobitného predpisu,[6])

d) na účely reštitučných zákonov,

e) pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov za podmienok ustanovených osobitným predpisom.[7])

§ 3
Vymedzenie pojmov

Na účely tejto vyhlášky sa rozumie

a) stanovením hodnoty podniku vyčíslenie hodnoty podniku v peňažnom vyjadrení,

b) hodnotením posúdenie stavu majetku podniku a zdrojov jeho krytia, podnikateľských aktivít a postavenia na trhu,

c) objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podniku,

d) majetkovým stavom vyjadrenie objemu a štruktúry majetku podniku položkami identifikovateľnými v účtovnej evidencii a položkami neevidovanými v účtovníctve,

e) majetkovou hodnotou podniku objektivizovaná hodnota majetku podniku znížená o objektivizovanú hodnotu cudzích pasív ku dňu ohodnotenia,

f) všeobecnou hodnotou majetku podniku hodnota majetku podniku v mieste a čase,

g) hodnotou majetku podniku vedenou v účtovníctve hodnota vyjadrená v účtovných výkazoch, ktorá slúži ako vstupná informácia na stanovenie hodnoty majetku podniku,[8])

h) strednou hodnotou hodnota podniku stanovená na základe kombinovaného výpočtu z majetkovej hodnoty a podnikateľskej hodnoty,

i) reprodukčnou obstarávacou hodnotou znovunadobúdacia hodnota majetku podniku ku dňu ohodnotenia,

j) reprodukčnou zostatkovou hodnotou reprodukčná obstarávacia hodnota majetku podniku znížená o primerané opotrebovanie,

k) podnikateľskou hodnotou majetku podniku kapitalizovaná hodnota trvalo odčerpateľných zdrojov v predpokladanom časovom období podnikania a hodnota nepotrebného a nepoužiteľného majetku podniku pri jeho prevádzke alebo majetku podniku, s ktorého využitím sa pri vyčíslení podnikateľskej hodnoty nepočíta,

l) likvidačnou hodnotou podniku speňažiteľná hodnota majetku podniku po skončení jeho činnosti,

m) časťou podniku organizačná zložka podniku, v ktorej sa vedie v rámci účtovníctva podniku oddelená evidencia majetku,

n) zložkou majetku podniku jednotlivé časti majetku podniku s technicko-ekonomickým určením, ktorých hodnota je vyčísliteľná nezávisle od ostatného majetku, najmä veci, práva, byty, nebytové priestory a iné majetkové hodnoty.

§ 4
Pôsobnosť vyhlášky

Podľa tejto vyhlášky postupujú

a) ústavy a iné pracoviská kvalifikované na znaleckú činnosť, zapísané v zozname Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v znaleckom odbore podnikové hospodárstvo (ďalej len „znalecká organizácia“), ak ide o stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí,

b) znalec príslušného znaleckého odboru, ak sa podľa osobitných predpisov[2]) vyžaduje ohodnotiť iba zložky majetku podniku, najmä budovy, stroje, dopravné prostriedky alebo elektrotechnické zariadenia.

DRUHÁ ČASŤ
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 5
Metódy stanovenia hodnoty majetku podniku

(1) Pri stanovení hodnoty majetku podniku znalecká organizácia alebo znalec odlíši stanovenie hodnoty podniku ako celku alebo jeho častí od stanovenia hodnoty jeho zložiek majetku.

(2) Hodnota majetku podniku vyjadruje všeobecnú hodnotu majetku podniku ku dňu ohodnotenia, ktorá sa stanoví na princípe reprodukčnej a objektivizovanej hodnoty zložiek majetku podniku alebo na princípe kapitalizácie budúcich odčerpateľných zdrojov za ohodnocované obdobie. Prihliada sa na všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na hodnotu majetku podniku.

(3) Pri stanovení hodnoty majetku podniku sa dodržiavajú tieto zásady:

a) stanovenie hodnoty majetku podniku sa vykonáva vždy na požadovaný účel,

b) znalecká organizácia alebo znalec určí najvhodnejšiu metódu stanovenia hodnoty majetku podniku a upovedomí o ňom objednávateľa,

c) predmetom stanovenia hodnoty je podnik ako celok, jeho časti alebo jeho zložky majetku; ohodnocovaný podnik alebo jeho časti nemusia byť nevyhnutne v prevádzke,

d) hodnota majetku podniku sa stanovuje k dátumu určenému objednávateľom,

e) ku každému stanoveniu hodnoty objednávateľ predloží podklady, na ktorých základe sa stanovenie hodnoty vykoná.

(4) Na stanovenie hodnoty majetku podniku podľa odseku 3 písm. d) je rozhodujúci objem a štruktúra majetku podniku, procesy vykonávané v podniku ku dňu určenému objednávateľom. To platí najmä pre vývoj očakávaných budúcich odčerpateľných zdrojov, pre majetkové pomery a práva. Určením dňa ohodnotenia sa ohraničuje stav majetku podniku.

§ 6
Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí

(1) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí sa vykoná

a) majetkovou metódou,

b) podnikateľskou metódou,

c) likvidačnou metódou,

d) kombinačnou metódou alebo

e) porovnávacou metódou.

(2) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí majetkovou metódou sa vykoná súčtom všeobecných hodnôt zložiek jeho majetku na základe stanovených všeobecných hodnôt podľa tejto vyhlášky znížených o všeobecné hodnoty cudzích pasív.

(3) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí podnikateľskou metódou sa vykoná kapitalizáciou trvalo odčerpateľných zdrojov a výnosu zo speňaženia nepotrebných a nepoužiteľných častí podniku pri jeho prevádzke.

(4) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí likvidačnou metódou sa vykoná súčtom všeobecných hodnôt podniku alebo jeho častí po zohľadnení koeficientu speňažiteľnosti.

(5) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí kombinačnou metódou sa vykoná váženým priemerom výsledných hodnôt získaných uplatnením podnikateľskej metódy a majetkovej metódy.

(6) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí porovnávacou metódou sa vykoná transakčným prístupom, vzorovým prístupom alebo burzovým prístupom.

(7) Stanovenie hodnoty podniku alebo jeho častí metódami podľa odseku 1 je uvedené v prílohe č. 1.

§ 7
Stanovenie hodnoty zložiek majetku podniku

(1) Stanovenie hodnoty zložiek majetku podniku sa vykoná objektivizáciou hodnôt posudzovaných zložiek majetku podniku stanovením reprodukčných zostatkových hodnôt podľa tejto vyhlášky.

(2) Hodnotu zložiek majetku podniku pre potreby znaleckej organizácie stanovujú znalci príslušného znaleckého odboru. Znalci pri stanovení hodnoty zložiek majetku podniku postupujú podľa osobitného predpisu.[9])

(3) Hodnota zložiek majetku podniku sa podľa požadovaného účelu stanovuje majetkovou metódou.

(4) Stanovenie hodnoty zložiek majetku podniku je uvedené v prílohe č. 1.

TRETIA ČASŤ
OSOBITNÉ USTANOVENIA

§ 8
Pohľadávky za upísané vlastné imanie

Hodnota pohľadávok za upísané vlastné imanie sa stanovuje s prihliadnutím na skutočný stav upísania vlastného imania, stav jeho splatenia ku dňu ohodnotenia podľa ustanovení osobitného predpisu[10]) so zreteľom na schopnosť dlžníka uhradiť svoj záväzok. Znalecká organizácia alebo znalec objektivizuje hodnotu pohľadávok za upísané vlastné imanie vždy, ak účtovná hodnota nezodpovedá týmto ustanoveniam.

§ 9
Investičný majetok

Na účely tejto vyhlášky investičným majetkom je

a) nehmotný investičný majetok,

b) hmotný investičný majetok,

c) finančné investície.

§ 10
Nehmotný investičný majetok

(1) Nehmotným investičným majetkom na účely tejto vyhlášky sú

a) zriaďovacie výdavky,

b) nehmotné výsledky výskumnej a obdobnej činnosti,

c) programové vybavenie počítača,

d) oceniteľné práva,

e) iný nehmotný investičný majetok,

f) nedokončené nehmotné investície,

g) poskytnuté preddavky na nehmotný investičný majetok.

(2) Zložkou nehmotného investičného majetku pri znaleckom stanovení hodnoty podniku je

a) nehmotný investičný majetok chránený podľa osobitného predpisu,[11])

b) nehmotný investičný majetok nechránený,

c) iný nehmotný investičný majetok.

(3) Znalecká organizácia alebo znalec pri stanovení hodnoty nehmotného investičného majetku prihliada na nehmotný investičný majetok evidovaný v účtovníctve a nehmotný investičný majetok podniku v účtovníctve neevidovaný.

(4) Stanovenie hodnoty nehmotného investičného majetku je uvedené v prílohe č. 2.

§ 11
Hmotný investičný majetok

(1) Hmotný investičný majetok sú nehnuteľnosti a hnuteľné veci alebo súbory vecí, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie.

(2) Hmotný investičný majetok sa na účely znaleckého ohodnotenia člení na

a) nehnuteľný majetok
   1. pozemky,
   2. budovy, haly, stavby,
   3. pestovateľské celky trvalých porastov,
   4. nedokončené nehnuteľné investície,

b) hnuteľný majetok
   1. stroje a strojové zariadenia,
   2. elektrotechnické zariadenia,
   3. dopravné prostriedky,
   4. inventár,
   5. základné stádo a ťažné zvieratá,
   6. iný hnuteľný majetok,
   7. nedokončené hnuteľné investície.

(3) Pri stanovení hodnoty zložiek hmotného investičného majetku znalecká organizácia a znalec postupuje podľa osobitného predpisu.[9])

§ 12
Stanovenie hodnoty nehnuteľného majetku

(1) Postupmi podľa tejto vyhlášky nie je dotknuté zisťovanie ceny nehnuteľností podľa osobitného predpisu.[5])

(2) Všeobecná hodnota budov, hál a stavieb sa stanovuje

a) z reprodukčnej zostatkovej hodnoty upravenej o vplyvy pôsobiace na hodnotu budov, hál a stavieb v danom mieste a čase,

b) z podnikateľskej hodnoty prenajímaných budov, hál a stavieb vychádzajúcej z predpokladaných odčerpateľných zdrojov vyprodukovaných ich nájmom počas ich zostávajúcej životnosti,

c) váženým priemerom reprodukčnej zostatkovej hodnoty a podnikateľskej hodnoty; ak sa budova, hala, stavba neprenajíma, vážený priemer sa nepočíta,

d) porovnaním s prevodmi budov, hál a stavieb už uskutočnenými v danom mieste a čase.

(3) Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje

a) podľa cenovej mapy v obciach, kde je Ministerstvom financií Slovenskej republiky schválená cenová mapa,[12])

b) metódou polohovej diferenciácie pomocou jednotkových cien za m^2 určených podľa platného cenového predpisu, ktoré sa preskúmateľne upravia koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

(4) Všeobecná hodnota pestovateľských celkov trvalých porastov sa stanovuje z reprodukčnej zostatkovej hodnoty, pričom sa zohľadnia vplyvy pôsobiace na stav pestovateľských celkov trvalých porastov a možnosti vytvárania odčerpateľných zdrojov počas ich zostatkovej životnosti.

(5) Všeobecná hodnota nedokončených nehnuteľných investícií sa stanovuje podľa odsekov 2 až 4 a zohľadní sa primeranosť objemu vynaložených zdrojov krytia, možnosť ukončenia nedokončených nehnuteľných investícií a prínos pre podnik vykonaný ich ukončením.

(6) Stanovenie hodnoty budov, hál, stavieb a pozemkov je uvedené prílohe č. 3.

§ 13
Stanovenie hodnoty strojov a strojových zariadení

(1) Stroje a strojové zariadenia, ktorých hodnota sa stanovuje postupom podľa tejto vyhlášky, sa členia podľa kategórií uvedených v prílohe č. 4. Stroje a strojové zaradenia zaradené do jednotlivých kategórií majú určenú predpokladanú dobu životnosti v rokoch, ročnú amortizáciu v percentách a zostatkové percento prevádzkyschopnosti po uplynutí predpokladanej životnosti stroja.

(2) Postup stanovenia hodnoty strojov a strojových zariadení na základe zistenej základnej amortizácie a údajov podľa jednotlivých kategórií je uvedený v prílohe č. 4.

(3) Znalecká organizácia a znalec pri stanovení hodnoty strojov a strojových zariadení postupujú podľa osobitných predpisov.[9])

§ 14
Stanovenie hodnoty elektrotechnických zariadení

(1) Elektrotechnické zariadenia, ktorých hodnota sa stanovuje postupom podľa tejto vyhlášky, sa členia podľa kategórií uvedených v prílohe č. 5. Elektrotechnické zaradenia zaradené do jednotlivých kategórií majú určenú predpokladanú dobu životnosti v rokoch, ročnú amortizáciu v percentách a zostatkové percento prevádzkyschopnosti po uplynutí predpokladanej životnosti elektrotechnického zariadenia.

(2) Postup stanovenia hodnoty elektrotechnických zariadení na základe zistenej základnej amortizácie a údajov podľa jednotlivých kategórií je uvedený v prílohe č. 5.

(3) Znalecká organizácia a znalec pri stanovení hodnoty elektrotechnických zariadení postupujú podľa osobitných predpisov.[9])

§ 15
Stanovenie hodnoty dopravných prostriedkov

(1) Dopravné prostriedky, ktorých všeobecná hodnota sa stanovuje postupom podľa tejto vyhlášky, sú najmä cestné vozidlá určené na premávku na pozemných komunikáciách, zaradené do kategórií L, M, N, O, R, S a T.[13])

(2) Dopravné prostriedky podľa odseku 1 majú určenú predpokladanú dobu životnosti v rokoch definovanú amortizačnou stupnicou, ročnú amortizáciu v percentách a zostatkové percento prevádzkyschopnosti po uplynutí ich predpokladanej životnosti.

(3) Hodnota ďalších dopravných prostriedkov pre leteckú dopravu, vodnú dopravu alebo železničnú dopravu sa stanovuje s prihliadnutím na ich špecifické vlastnosti a na ďalšie predpisy upravujúce ich prevádzku.

(4) Postup stanovenia hodnoty dopravných prostriedkov na základe zistenej základnej amortizácie a údajov podľa jednotlivých kategórií je uvedený v prílohe č. 6.

(5) Znalecká organizácia a znalec pri stanovení hodnoty dopravných prostriedkov postupujú podľa osobitného predpisu.[9])

§ 16
Stanovenie hodnoty základného stáda a ťažných zvierat

Všeobecná hodnota základného stáda a ťažných zvierat sa stanovuje reprodukčnou zostatkovou hodnotou vyplývajúcou z biologickej podstaty hodnotených častí podniku alebo zložiek majetku podniku, pričom sa zohľadňujú vplyvy pôsobiace na zdravotný stav a úžitkovosť základného stáda a ťažných zvierat a možnosti vytvárania odčerpateľných zdrojov počas predpokladanej ekonomickej zostatkovej životnosti základného stáda a ťažných zvierat.

§ 17
Stanovenie hodnoty iného hnuteľného majetku

Všeobecná hodnota iného hnuteľného majetku sa stanovuje reprodukčnou zostatkovou hodnotou upravenou o vplyvy pôsobiace na tento majetok v danom mieste a čase a zohľadňuje sa jeho využiteľnosť pri ďalšej činnosti podniku.

§ 18
Stanovenie hodnoty nedokončených hnuteľných investícií

Všeobecná hodnota nedokončených hnuteľných investícií sa stanovuje reprodukčnou obstarávacou hodnotou a zohľadňuje sa primeranosť objemu vynaložených zdrojov krytia, možnosť ukončenia nedokončených investícií a prínos pre podnik získaný po ich skončení.

§ 19
Stanovenie hodnoty finančných investícií

(1) Finančné investície na účely tejto vyhlášky sú investičné cenné papiere, vklady a ostatné finančné investície, ktoré sú vo vlastníctve ohodnocovaného subjektu dlhšie ako jeden rok.

(2) Zložkami finančných investícií sú najmä

a) podielové cenné papiere a vklady; ktoré prinášajú výnosy plynúce z tohto majetku vo forme dividend alebo ktorými možno získať podiel na rozhodovaní a vlastníctve iného podniku alebo podiel na zhodnocovaní investičného majetku; podielovými cennými papiermi sú najmä akcie[14]) a podielové listy,[15])

b) úverové cenné papiere, ktorými sa získava právo na výnos z poskytnutých finančných investícií a ktoré nezakladajú právo na riadenie ani na vlastníctvo inej spoločnosti; úverovými cennými papiermi sú najmä dlhopisy,[16]) obligácie, záložné listy, vkladové listy, pokladničné poukážky, depozitné certifikáty alebo zmenky; doba splatnosti úverových cenných papierov je dlhšia ako jeden rok.

(3) Na účely stanovenia hodnoty finančných investícií ich členíme na

a) podielové cenné papiere a vklady v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom; ohodnocujú sa cenné papiere a vklady, ktoré predstavujú vlastníctvo cenných papierov a vkladov inej spoločnosti nad 50 % jej základného imania alebo ktoré iným spôsobom zabezpečujú právo na jej riadení štatutárnymi orgánmi, členmi štatutárnych orgánov alebo dozorných orgánov, zamestnancami právnickej osoby, ktorí sú v priamej riadiacej pôsobnosti štatutárneho orgánu alebo jeho člena, vedúcimi organizačnej zložky, ktorí sú zapísaní v obchodnom registri, prokuristami, likvidátormi a osobami im blízkymi alebo ktorýmikoľvek týmito osobami navzájom,

b) podielové cenné papiere a vklady v podnikoch s podstatným vplyvom; ohodnocujú sa podielové cenné papiere a vklady, ak získaný podiel na inej spoločnosti je od 20 % do 50 % jej základného imania alebo je iným spôsobom zabezpečený podiel na riadení od 20 % do 50 %,

c) ostatné investičné cenné papiere a vklady; ohodnocujú sa podielové cenné papiere a vklady s menšinovým vplyvom, ak cenné papiere inej spoločnosti nedosahujú 20 % jej základného imania,

d) pôžičky podnikom v skupine; ohodnocujú sa dlhodobé pôžičky, ktoré účtovná jednotka poskytla inej účtovnej jednotke, s ktorou je v skupine,

e) iné finančné investície; ohodnocujú sa pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou iným podnikom so splatnosťou dlhšou ako jeden rok, umelecké diela, zbierky, predmety z drahých kovov a pozemky, ktoré sú obstarané s cieľom dlhodobo uložiť voľné peňažné prostriedky a súbory hnuteľných a nehnuteľných vecí prenajímaných ako celok.

(4) Všeobecná hodnota finančných investícií sa stanovuje

a) podnikateľskou metódou,

b) majetkovou metódou podľa odseku 3 písm. a) a b),

c) porovnávacou metódou v prípadoch podľa odseku 3 písm. a), b), c) a e).

(5) Stanovenie hodnoty finančných investícií je uvedené v prílohe č. 7.

§ 20
Stanovenie hodnoty obežného majetku

(1) Obežným majetkom podľa tejto vyhlášky sú

a) zásoby
   1. materiál,
   2. nedokončená výroba a polotovary,
   3. výrobky,
   4. zvieratá,
   5. tovar,
   6. poskytnuté preddavky na zásoby,

b) dlhodobé pohľadávky,
   1. z obchodného styku,
   2. voči spoločníkom a združeniu,
   3. v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
   4. v podnikoch s podstatným vplyvom,
   5. iné dlhodobé pohľadávky,

c) krátkodobé pohľadávky,

1. z obchodného styku,
2. voči spoločníkom a združeniu,
3. zo sociálneho zabezpečenia,
4. voči štátu,
5. v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
6. v podnikoch s podstatným vplyvom,
7. iné krátkodobé pohľadávky,

d) finančný majetok,

1. peniaze,
2. účty v bankách,
3. krátkodobý finančný majetok.

(2) Stanovenie hodnoty obežného majetku je uvedené v prílohách č. 8 až 10.

§ 21
Stanovenie hodnoty ostatného majetku podniku

(1) Ostatný majetok podniku tvoria náklady a výnosy budúcich období, kurzové rozdiely, aktívne a dohadné účty aktívne.

(2) Stanovenie hodnoty ostatného majetku podniku je uvedené v prílohe č. 11.

§ 22
Stanovenie hodnoty vlastného imania

(1) Vlastné imanie obsahuje základné imanie, kapitálové fondy, fondy zo zisku a hospodársky výsledok minulých rokov a bežného účtovného obdobia.

(2) Všeobecná hodnota vlastného imania predstavuje rozdiel medzi všeobecnou hodnotou aktív a všeobecnou hodnotou cudzích pasív.

§ 23
Stanovenie hodnoty cudzích pasív

(1) Záväzky na účely tejto vyhlášky sú

a) rezervy

1. zákonné,
2. na kurzové straty,
3. ostatné,

b) dlhodobé záväzky

1. voči podnikom s rozhodujúcim vplyvom,
2. voči podnikom s podstatným vplyvom,
3. dlhodobé preddavky,
4. emitované dlhopisy,
5. dlhodobé zmenky,

6. iné dlhodobé záväzky,

c) krátkodobé záväzky

1. z obchodného styku,
2. voči spoločníkom a združeniu,
3. voči zamestnancom,
4. zo sociálneho zabezpečenia,
5. voči štátu,
6. voči podnikom s rozhodujúcim vplyvom,
7. voči podnikom s podstatným vplyvom,
8. iné krátkodobé záväzky,

d) bankové úvery a výpomoci,

1. dlhodobé úvery,
2. bežné úvery,
3. krátkodobé finančné výpomoci.

(2) Ostatné pasíva na účely tejto vyhlášky sú

1. výdavky budúcich období,
2. výnosy budúcich období,
3. pasívne kurzové rozdiely,
4. dohadné účty pasívne.

(3) Stanovenie hodnoty cudzích pasív je uvedené v prílohe č. 12.

§ 24
Účinnosť

Táto vyhláška nadobúda účinnosť 1. augusta 2000.

Ján Čarnogurský v. r.

Príloha č. 1
k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

METÓDY STANOVENIA HODNOTY PODNIKU, JEHO ČASTÍ ALEBO ZLOŽIEK MAJETKU PODNIKU

Výber metódy ohodnotenia je rozhodujúcim spôsobom ovplyvnený predmetom ohodnotenia. Týmto môže byť

a) podnik ako celok,

b) časť podniku (organizačná zložka),

c) zložka majetku podniku.

Podnikom sa rozumie súbor hmotných, ako aj osobných a nehmotných zložiek podnikania. K podniku patria veci, práva a iné majetkové hodnoty.

Za organizačnú zložku podniku sa považuje odštepný závod a iná organizačná zložka zapísaná v obchodnom registri. Na účely ohodnotenia musí byť taká zložka podniku oddeliteľná účtovne a majetkovo.

Jednotlivé zložky majetku podniku predstavujú majetok uvedený v súvahe podniku, majetok uvedený na podsúvahových účtoch, prípadne majetok neevidovaný v účtovníctve.

Majetková metóda stanovenia hodnoty podniku

Majetková hodnota podniku je hodnota prevádzkovo dôležitého a potrebného majetku znížená o všeobecnú hodnotu cudzích pasív, stanovená k termínu ohodnotenia.

Metóda majetkovej hodnoty podniku poskytuje časovo reálne a ľahko kontrolovateľné údaje o štruktúre majetku, objektivizuje údaje z účtovnej evidencie. Jednotlivé časti majetku sa ohodnocujú podľa súvahy (stále aktíva, obežné aktíva, cudzie pasíva), a to reprodukčnou zostatkovou alebo všeobecnou hodnotou.

Majetková hodnota podniku sa stanoví podľa vzťahu:

$H_M = A + B + C + D - CP,$

kde

H_M – majetková hodnota podniku,

A – všeobecná hodnota pohľadávok za upísané vlastné imanie,

B – všeobecná hodnota stálych aktív,

C – všeobecná hodnota obežných aktív,

D – všeobecná hodnota ostatných aktív,

CP – všeobecná hodnota cudzích pasív.

Podnikateľská metóda stanovenia hodnoty podniku

a) Podnikateľská hodnota podniku pri časovo neobmedzenej životnosti podniku sa stanoví takto:

$H_P = H_{OZ} + H_T + H_{NM},$

kde

H_P – podnikateľská hodnota podniku,

H_{OZ} – hodnota odčerpateľných zdrojov počas hodnoteného obdobia,

H_T – trvalá hodnota,

H_{NM} – všeobecná hodnota neupotrebiteľného majetku.

$$H_{OZ} = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ_t}{(1+i)^t},$$

kde

OZ_t – odčerpateľné zdroje počas hodnoteného obdobia,

i - diskontná sadzba.

$$i = (1-DS) \times N_{PK} \times \frac{PK}{CK} + N_{VK} \times \frac{VK}{CK},$$

kde
DS – daňová sadzba,
N_{PK} – náklady spojené s využívaním cudzích zdrojov,
PK – objem cudzích zdrojov,
N_{VK} – náklady vlastného kapitálu,
VK – objem vlastného kapitálu,
CK – súčet vlastného kapitálu a cudzích zdrojov.

$$H_T = \frac{OZ_{t+1}}{i-g},$$

kde
OZ_{t+1} – objem odčerpateľných zdrojov v roku nasledujúcom po sledovanom období,
g – trvalo udržateľná miera rastu odčerpateľných zdrojov.
$H_{NM} = H_{DM} + H_{VM}$,
kde
HDM – všeobecná hodnota dubiózneho majetku podniku,
H_{VM} – všeobecná hodnota majetku podniku použiteľná pri inej činnosti.
b) Podnikateľská hodnota pri časovo obmedzenej životnosti podniku sa stanoví takto:
$H_P = H_{OZ} + H_L + H_{NM}$,
kde
H_L – likvidačná hodnota podniku v roku nasledujúcom po sledovanom období.

$$H_L = \frac{LP_t}{(1+i)^t},$$

kde
LP_t – predpokladaný výnos zo speňaženia majetku v roku nasledujúcom po sledovanom období.
Likvidačná hodnota podniku
Hodnota majetku podniku sa stanoví likvidačnou metódou v prípade, ak je ohodnocovaný podnik alebo časť podniku v likvidácii alebo v konkurze, prípadne ak sa ohodnocujú zložky majetku podniku v likvidácii alebo v konkurze.
Likvidačná hodnota podniku alebo časti podniku sa stanoví:
$H_L = (A + B + C + D) \times k_s$,
kde
H_L – likvidačná hodnota,
A – všeobecná hodnota pohľadávok za upísané vlastné imanie,
B – všeobecná hodnota stálych aktív,
C – všeobecná hodnota obežných aktív,
D – všeobecná hodnota ostatných aktív,
k_s – súhrnný koeficient speňažiteľnosti majetku, ktorý sa stanoví s použitím podnikateľskej metódy, pričom sa zohľadní vnútropodniková štruktúra, postavenie podniku v odvetví, štrukturálne zvláštnosti, pomery miestnych trhov, použiteľnosť majetku pri realizácii nových

podnikateľských aktivít, podnikateľský dispozičný priestor, podnikateľské riziko, možnosti prepojenia na iné trhy, primeranosť veľkosti podniku k optimálnemu výkonu.
Likvidačná hodnota zložiek majetku podniku sa stanoví:
$H_L = (A \times k_s) + (B \times k_s) + (C \times k_s) + (D \times k_s)$,
kde
H_L – likvidačná hodnota zložiek majetku podniku, ktoré sa speňažujú individuálne,
$A \times k_s$ – objektivizovaná hodnota pohľadávok za upísané vlastné imanie prepočítaná koeficientom speňažiteľnosti na všeobecné hodnoty,
$B \times k_s$ – hodnota stálych aktív prepočítaná koeficientom speňažiteľnosti na všeobecné hodnoty,
$C \times k_s$ – hodnota obežných aktív prepočítaná koeficientom speňažiteľnosti na všeobecné hodnoty,
$D \times k_s$ – hodnota ostatných aktív prepočítaná koeficientom speňažiteľnosti na všeobecné hodnoty,
k_s – koeficient speňažiteľnosti jednotlivých zložiek majetku podniku, ktorý vyjadruje ich technicko-ekonomické parametre a situáciu na relevantnom trhu.
Kombinačná metóda (metóda praktikov)
Všeobecná hodnota podniku alebo jeho častí sa stanoví kombinačnou metódou ako vážený priemer hodnôt získaných výpočtom podnikateľskej a majetkovej hodnoty.

$$H_k = \frac{(a \times H_p) + (b \times H_M)}{c},$$

kde
H_k – hodnota podniku vypočítaná kombinačnou metódou,
Hp – podnikateľská hodnota podniku,
HM – majetková hodnota podniku,
a – váha korigujúca podnikateľskú hodnotu podniku,
b – váha korigujúca majetkovú hodnotu podniku,
c – súčet váh podnikateľskej a majetkovej hodnoty.
Porovnávacia metóda
Všeobecná hodnota podniku alebo jeho častí transakčným prístupom sa stanoví porovnaním so vzorovými podnikmi rovnakého odvetvia a zamerania, porovnateľnej veľkosti a štruktúry, ktoré boli kúpené alebo predané v nedávnom čase. Hodnota podniku alebo jeho častí sa stanoví pomocou cenových násobkov vybraných ukazovateľov vzorových podnikov, ktoré sa použijú na ohodnocovaný podnik alebo časť podniku.
Všeobecná hodnota podniku alebo jeho častí vzorovým prístupom sa stanoví porovnaním so vzorovými podnikmi sumarizáciou finančných ukazovateľov po zohľadnení rizikových faktorov, kontrolných príplatkov, diskontov predajnosti.
Všeobecná hodnota podniku alebo jeho častí burzovým prístupom sa stanoví ako súčet budúcich dividend počas sledovaného obdobia a očakávanej majetkovej hodnoty na konci sledovaného obdobia:

$$H_B = \sum_{t=1}^{n} \frac{D_t}{(1+i)^t} + \frac{H_M}{(1+i)^t},$$

kde
H_B – hodnota podniku vypočítaná burzovým prístupom,
D_t – vyplácaná dividenda počas sledovaného obdobia,
H_M – majetková hodnota podniku na konci sledovaného obdobia,
i – diskontná sadzba.

Príloha č. 2 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY NEHMOTNÉHO INVESTIČNÉHO MAJETKU

1. Všeobecná hodnota zriaďovacích výdavkov sa stanoví ako rozdiel vynaložených výdavkov a účtovných oprávok.

2. Všeobecná hodnota softvéru sa stanoví ako rozdiel medzi reprodukčnou obstarávacou hodnotou a amortizáciou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty softvéru sa zohľadní jeho využitie pri činnosti podniku a prínos pri realizovaní jeho aktivít.

3. Všeobecná hodnota nehmotných výsledkov výskumnej a obdobnej činnosti a všeobecná hodnota oceniteľných práv sa stanoví

a) metódou licenčnej analógie v prípade licencií, patentov, ochranných známok a iných obchodovateľných súčastí nehmotného investičného majetku,

b) metódou kapitalizácie odčerpateľných zdrojov; základom je stanovenie dĺžky obdobia v rokoch, počas ktorého sa nehmotný investičný majetok bude využívať; výpočet objemu odčerpateľných zdrojov, ktoré sa vytvárajú využívaním ohodnocovaného nehmotného investičného majetku; stanovenie podielu, ktorý pripadá na ohodnocovaný nehmotný investičný majetok podniku z vytváraných odčerpateľných zdrojov.

$H_{NIM} = SH_{OZ} \times P_{NIM,}$

kde

H_{NIM} – hodnota nehmotného investičného majetku podniku.

$$SH_{OZ} = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ}{(1+i)^t},$$

kde

n – počet rokov používania nehmotného investičného majetku podniku,

SH_{OZ} – hodnota budúcich odčerpateľných zdrojov ku dňu vypracovania znaleckého posudku,

P_{NIM} – percentuálny podiel, ktorým sa ohodnocovaný NIM podieľa na tvorbe odčerpateľných zdrojov.

4. Iný nehmotný investičný majetok sa člení na goodwill a know-how.

a) Hodnota goodwillu sa stanoví ako

1. rozdiel medzi podnikateľskou a majetkovou hodnotou

$G = H_p - H_m,$

kde

G – hodnota goodwillu,

H_p – podnikateľská hodnota podniku,

H_m – majetková hodnota podniku.

2. kapitalizovaný rozdiel medzi hodnotou odčerpateľných zdrojov a súčinom miery rentability investovaného kapitálu a všeobecnou hodnotou majetku podniku.

$$G = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ_t - (i_1 \times H_m)}{(1+i_2)^t},$$

kde

OZ_t – objem odčerpateľných zdrojov v čase t,

i_1 – rentabilita vypočítaná s majetkovou hodnotou podniku,

i_2 – diskontná sadzba.

b) Hodnota know-how sa stanoví metódou kapitalizácie odčerpateľných zdrojov; základom je stanovenie dĺžky obdobia v rokoch, počas ktorého sa know-how bude využívať; výpočet objemu odčerpateľných zdrojov, ktoré sa vytvárajú využívaním ohodnocovaného know-how; stanovením podielu, ktorý pripadá na ohodnocovaný know-how z vytváraných odčerpateľných zdrojov
H_{NIM} = SHOZ x P_{NIM} ,
kde
H_{NIM} – hodnota know-how podniku.

$$SH_{OZ} = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ_t}{(1+i)^t} ,$$

kde
n – počet rokov používania know-how podniku,
SH_{OZ} – hodnota budúcich odčerpateľných zdrojov ku dňu vypracovania znaleckého posudku,
P_{NIM} – percentuálny podiel, ktorým sa ohodnocovaný know-how podieľa na tvorbe budúcich odčerpateľných zdrojov.
5. Hodnota nedokončených nehmotných investícií sa stanoví s ohľadom na možnosti ukončenia nehmotného investičného majetku, čas potrebný na skončenie a ich využiteľnosť v podniku. V prípade nevyužiteľnosti všeobecná hodnota, ktorá zodpovedá výnosu zo speňaženia. Základom na výpočet sú vynaložené náklady, ktoré sa objektivizujú na reprodukčné obstarávacie hodnoty.
6. Hodnota poskytnutých preddavkov na nehmotný investičný majetok sa stanovuje s prihliadnutím na schopnosť prijímateľa preddavku splniť zmluvný vzťah a s prihliadnutím na skutočnú využiteľnosť nehmotného investičného majetku v podniku.

Príloha č. 3 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

POSTUP STANOVENIA HODNOTY BUDOV, HÁL, STAVIEB A POZEMKOV

A. Základné pojmy pri výpočte všeobecnej hodnoty budov, hál a stavieb:

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

Rozumie sa cena, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných budov, hál a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

2. Reprodukčná obstarávacia hodnota (Hr)

Rozumie sa hodnota, za ktorú by bolo možné rovnakú alebo porovnateľnú budovu, halu a stavbu nadobudnúť (obstarať) v čase ohodnotenia bez odpočtu opotrebenia.

3. Reprodukčná zostatková hodnota (Hz)

Rozumie sa reprodukčná obstarávacia hodnota budovy, haly a stavby znížená o primerané opotrebovanie.

4. Podnikateľská hodnota (Hp)

Rozumie sa súčasná hodnota kapitalizovaných odčerpateľných zdrojov z využitia budov, hál a stavieb formou prenájmu.

5. Stavby na bývanie

Sú bytové domy, pri ktorých prevažuje funkcia bývania a rodinné domy.

6. Obytný dom

Je dom, v ktorom zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností v dome pripadajú aspoň dve tretiny podlahovej plochy na byty vrátane bytov a častí bytov užívaných na iné účely ako na bývanie, ako aj vedľajších miestností a príslušenstva patriaceho k bytom.

7. Rodinný dom

Je stavba, ktorá svojím stavebným usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie.

8. Hala

Je stavba s jedným alebo viacerými nadzemnými podlažiami, pri ktorých súčet jednotlivých voľných vnútorných priestorov vymedzených zvislými konštrukciami, podlahou a spodným okrajom stropných alebo nosných strešných konštrukcií pri veľkosti min. 400 m^3 je väčší ako dve tretiny obostavaného priestoru stavby. Za zvislé nosné konštrukcie vymedzujúce vnútorný voľný priestor sa nepovažujú vnútorné samostatné podperné tyčové prvky (stĺpy a piliere). Zastavaná plocha haly je minimálne 150 m^2 pri pôdorysnom rozmere min. 10 m vo všetkých smeroch.

9. Podlahová plocha bytu

Je súčet plochy jeho obytných miestností a plochy príslušenstva bytu bez plochy lodžií a balkónov.

10. Obytná miestnosť

Je miestnosť priamo osvetlená a priamo vetrateľná s podlahovou plochou aspoň 8 m^2, ktorá je priamo alebo dostatočne nepriamo vykurovaná a ktorá vzhľadom na svoje stavebnotechnické usporiadanie a vybavenie je určená na celoročné bývanie. Za uvedených podmienok sa považuje za obytnú miestnosť aj kuchyňa s podlahovou plochou nad 12 m^2. Do súčtu podlahovej plochy obytných miestností sa započítava aj plocha zastavaná kuchynskou linkou, kachľami alebo inými vykurovacími telesami, plocha arkierov a ďalej plocha výklenkov, ak sú aspoň 1,20 m široké, 2 m vysoké a 0,30 m hlboké. Nezapočítava sa plocha nábytku vstavaného do steny. Ak má miestnosť skosený strop pod 2 m nad podlahou, počíta sa jej podlahová plocha len štyrmi pätinami.

B. Základné postupy ohodnocovania budov, hál a stavieb

Všeobecná hodnota budov, hál a stavieb sa stanoví týmito postupmi:

1. Úpravou reprodukčnej zostatkovej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu budov, hál a stavieb v danom mieste a čase.

2. Váženým priemerom časovej a podnikateľskej hodnoty. Ak budova, hala a stavba nedosahujú výnos, tak sa vážený priemer nestanovuje.

3. Porovnávaním s už realizovanými prevodmi a prechodmi budov, hál a stavieb v danom mieste a čase. Ak nie sú preskúmateľné údaje na porovnanie, tak sa všeobecná hodnota zistí len podľa bodov 1 a 2.

Pri výpočte sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu budov, hál a stavieb, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Ak nemožno objektívne zistiť tieto skutočnosti, uvedie sa to výrazne v podkladovej časti.

C. Výpočet všeobecnej hodnoty budov, hál a stavieb

C.1 Výpočet reprodukčnej obstarávacej hodnoty (Hr)

a) Preskúmateľný výber porovnateľného objektu z katalógu rozpočtových ukazovateľov (napr. katalógy URS Praha, ročníky 1990 – 1992, katalógy CENEKON, katalógy UEOS Komercia, katalógy UNIKA Bratislava) so stručným opisom zvoleného porovnateľného objektu (reprezentanta) vrátane jednotkovej hodnoty (vybraný ukazovateľ musí byť presne špecifikovaný s uvedením čísla objektu, JKSO a jednotkovej hodnoty podľa katalógu, z ktorého bol vybratý). Jednotková hodnota môže byť preskúmateľným spôsobom upravená podľa jednotlivých charakteristík ohodnocovaného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu a pod.) a prepočítaná do cenovej úrovne obdobia, v ktorom sa vykonáva ohodnotenie. Prepočet sa vykoná pomocou indexov nárastu cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch.
b) Výpočet merných jednotiek stavieb.
b.1. Dĺžky
Dĺžky sa uvádzajú v metroch. Pri kontrolnom meraní sa považuje za správnu pôvodná dĺžka vtedy, keď sa kontrolné meranie neodlišuje o viac ako 1 % z pôvodne nameranej dĺžky. Dĺžky pri zisťovaní zastavanej plochy sa merajú v kolmom priemete do vodorovnej roviny.
Meranie stavieb hodnotených za jednotku dĺžky sa vykonáva, ak ide o
a) podzemné potrubia, káblové trasy, prípojky inžinierskych sietí, ploty,
b) nadzemné silnoprúdové a slaboprúdové elektrické vedenia, ako súčet najkratších vzdušných vzdialeností medzi podporami,
c) ostatné nadzemné vedenia v skutočných dĺžkach,
d) studne, šachty a pod.
Pri výpočte plošných výmer spevnených plôch a komunikácií sa merajú skutočné rozmery.
b.2. Zastavaná plocha (ZP)
Zastavanou plochou stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.
Zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.
Zastavanou plochou podzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená kolmými priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.
b.3. Meranie podlažia
1. Podlažím sa na výpočet výmer rozumie časť stavby so svetlou výškou najmenej 1,60 m ohraničená
- dole horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie nižšieho podlažia alebo vodorovnou izoláciou pri podzemných podlažiach,
- hore horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie tohto podlažia,
- pri najvyššom podlaží horným okrajom stropnej konštrukcie, prípadne podlahy povaly pri strechách, resp. priemernou rovinou horného okraja zastrešenia pri stavbách bez povalového priestoru.
2. Podlažia sa rozdeľujú na nadzemné a podzemné. Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň horného okraja podlahy v priemere 80 cm pod úrovňou okolitého terénu v styku okraja budovy. Na výpočet priemeru sa uvažujú štyri reprezentatívne rohy posudzovaného podlažia.
Nadzemné podlažia (NP) sa číslujú smerom nahor (1. NP, 2. NP atď.). Ak je podlaha vyššie najmenej o jednu tretinu a najviac o dve tretiny výšky podlažia, možno toto podlažie označiť ako medzipodlažie (MP). Poradové číslo medzipodlažia sa odvodzuje od najbližšieho nižšieho podlažia (napr. 1. MP).
Podzemné podlažia (PP) sa číslujú smerom nadol (1. PP, 2. PP atď.). Ak je podlaha vyššie najmenej o jednu tretinu a najviac o dve tretiny výšky podlažia, možno toto podlažie označiť ako medzipodlažie (MPP). Poradové číslo medzipodlažia sa odvodzuje od najbližšieho vyššieho podlažia (napr. 1. MPP).
Pri opise budovy sa uvádza počet nadzemných a podzemných podlaží.
3. Podlažím je aj podkrovie (STN 73 4301 čl. 2.19).
b.4. Výška podlažia
1. Svetlou výškou podlažia sa rozumie zvislá vzdialenosť medzi horným okrajom podlahy a rovinou spodného okraja stropu alebo stropného podhľadu tohto podlažia. Pri trámových stropoch s

viditeľnými trámami sa meria po spodný okraj trámu a pri klenbových stropoch po spodný okraj vrcholu klenby. Pri šikmých stropoch sa meria po najvyššie miesto zošikmenia.
2. Výškou podlažia sa rozumie vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. Pri jednopodlažných objektoch bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 0,20 m. V prípade rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu. Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nemožno vykonať meranie výšky podlažia, za výšku sa považuje svetlá výška zväčšená o 0,30 m. Také zisťovanie výšky treba zdokumentovať.
3. Výškou podkrovného podlažia bez stropnej konštrukcie sa rozumie vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošikmenia (zaoblenia) časti zastrešenia pri ostatných strechách.
4. Priemernou výškou podlažia sa rozumie vážený priemer všetkých výšok podlaží hodnotenej stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.
b.5. Zastavaná plocha podlažia
1. Zastavanou plochou podlažia sa rozumie plocha pôdorysného rezu na úrovni horného okraja podlahy tohto podlažia ohraničená vonkajším okrajom obvodových konštrukcií tohto podlažia vrátane omietok. Pri objektoch poloodkrytých, resp. ich častí je zastavaná plocha ohraničená vonkajším obvodom obalovej čiary vonkajšieho okraja zvislých konštrukcií. Do zastavanej plochy sa započítavajú aj plochy lodžií a arkierov. Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená ortogonálnym priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.
2. Do zastavanej plochy sa započítava aj plocha, v ktorej je strop nižšieho podlažia (napr. schodisko, haly, dvorany a pod.). Započítava sa aj priestor arkád, prejazdov a pod., ktoré sú súčasťou nosných konštrukcií stavby. Ak nie sú súčasťou nosných konštrukcií, ohodnotia sa samostatne a nezapočítavajú sa do zastavanej plochy.
3. Priemerná zastavaná plocha sa zistí ako aritmetický priemer všetkých zastavaných plôch jednotlivých podlaží.
b.6. Podlahová plocha
Meria sa v m^2. Pod podlahovou plochou sa rozumie vnútorná plocha miestnosti na úrovni podlahy. Do podlahovej plochy sa započítava plocha arkierov, ak majú šírku 1,20 m, hĺbku 0,30 m a výšku 2,0 m. Nezapočítava sa plocha okenných a dverných ústupkov.
b.7. Obostavaný priestor
Meria sa v m^3. Obostavaný priestor stavby sa vypočíta podľa STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov ako súčet obostavaného priestoru spodnej stavby, vrchnej stavby a zastrešenia.
Op = Oz + Os + Ov + Ot + Od
Obostavaný priestor základov (Oz) je objem základov daný skutočnou kubatúrou nosných základových konštrukcií. V hornej časti je ich vymedzujúcou rovinou rovina hydroizolácie, v prípade, že hydroizolácia nie je, potom sa za hornú vymedzujúcu rovinu považuje úroveň podlahovej konštrukcie alebo rovina upraveného terénu. V prípade, že nie je k dispozícii projekt stavby, obostavaný priestor sa určuje na základe stanovenia zrovnávanej hrúbky základov. Zrovnávacia hrúbka je závislá od viacerých činiteľov:
– druhu stavby,
– únosnosti základovej pôdy,
– spôsobu založenia a
– počtu podlaží stavby.
Obostavaný priestor spodnej časti objektu (Os) je vymedzený
– po stranách vonkajšími plochami obvodových konštrukcií bez započítania izolačnej prímurovky, v dolnej časti je vymedzujúcou rovinou rovina základov, t. j. rovina hydroizolácie alebo dolná úroveň podlahovej konštrukcie, hornou ohraničujúcou rovinou je vrchný povrch nosnej stropnej konštrukcie nad najvyšším podlažím spodnej časti objektu.
Obostavaný priestor vrchnej časti objektu (Ov) je vymedzený
– po stranách vonkajšími plochami obvodových konštrukcií alebo myslenými obalovými plochami vedenými vonkajším lícom zvislých nosných konštrukcií,
– dolu úrovňou horného povrchu nosnej stropnej konštrukcie nad najvyšším podlažím spodnej časti objektu alebo úrovňou hornej vymedzujúcej roviny základov, ak spodná časť objektu neexistuje,
– hore úrovňou horného povrchu nosnej stropnej konštrukcie nad posledným podlažím.
Obostavaný priestor zastrešenia objektu (Ot) je vymedzený

– po stranách vonkajšími plochami obvodových konštrukcií,
– dolu úrovňou horného povrchu nosnej stropnej konštrukcie nad posledným podlažím, úrovňou spodnej plochy podhľadu úrovňou spodného líca konštrukcie pri objektoch s vnútorným priestorom prebiehajúcim do strešnej konštrukcie,
– hore vonkajšími plochami strechy pri sedlových, valbových, pultových, oblúkových a segmentových strechách, rovinou strednej úrovne medzi najvyšším a najnižším miestom sklonu pri plochých strechách.
Obostavaný priestor súčasti stavby a doplňujúcich stavebných častí objektu (Od), medzi ktoré patria
– arkiere a zasklené pavlače, verandy, otvorené prístavky a kryté podjazdy, balkóny s vyložením väčším ako 0,5 m a pavlače, predložené schody s viac ako s troma stupňami,
– kanály, podzemné priechody, kontrolné chodby, montážne šachty a pod. s prierezom nad 0,5 m^2, svetlíky a strešné nadstavby s prednou pohľadovou plochou nad 2,0 m^2, prístrešky s vyložením väčším ako 1,0 m, terasy predstavené a nepodpivničené, rampy široké nad 0,5 m, šachty osvetľovacie, zásobovacie a pod.
b.8. Obostavaný priestor ďalších stavebných objektov, ako sú
1. žumpy, septiky, podzemné akumulačné nádrže, bazény, podzemné kanály (kolektory) a pod., je vymedzený
– po stranách vonkajším lícom obvodových konštrukcií vrátane izolácie a prímurovky (ak nie je merateľné, uvažuje sa hrúbka 0,30 m),
– dole spodná úroveň podlahovej konštrukcie vrátane izolácie a ochranných vrstiev (ak nie je merateľná, uvažuje sa hrúbka 0,35 m),
– hore vrchná úroveň stropnej konštrukcie (ak nie je merateľná, uvažuje sa hrúbka 0,30 m).
2. Oporné múry, ktorých obostavaný priestor je daný skutočným objemom nadzemnej časti meranej z najnižšej úrovne terénu.
c) Reprodukčná hodnota sa stanoví ako násobok upravenej hodnoty rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek ohodnocovaného objektu.
Reprodukčná obstarávacia hodnota stavieb (Hr) sa stanoví podľa základného vzťahu
M . RU. kcu . kv . kzp . kvp . km [Sk]
kde M – počet merných jednotiek,
RU – rozpočtový ukazovateľ,
kcu – koeficient nárastu cien,
kv – koeficient vplyvu vybavenosti ohodnocovanej stavby (nadštandard a podštandard),
kzp – koeficient vplyvu zastavanej plochy ohodnocovanej stavby,
kvp – koeficient vplyvu výšky podlaží ohodnocovanej stavby,
km – koeficient umiestnenia ohodnocovanej stavby (bývalé územné vplyvy).
Pri vonkajších úpravách sa vzťah použije bez koeficientov kzp a kvp.
C.2 Stanovenie reprodukčnej zostatkovej hodnoty (Hz)
Reprodukčná zostatková hodnota sa rovná reprodukčnej obstarávacej hodnote stavby zníženej o primerané opotrebovanie.
Reprodukčná zostatková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu:
Hz = Hr – Os [Sk]
kde Hr – reprodukčná obstarávacia hodnota,
Os – hodnota vyjadrujúca opotrebovanie stavby.
C.2.1 Výpočet hodnoty vyjadrujúcej opotrebovanie stavby (Os)
Opotrebovanie stavby vyjadruje hodnotu, o ktorú sa znižuje reprodukčná hodnota z dôvodu veku, technického stavu, predpokladanej životnosti a užívania stavby.
Výpočet opotrebovania sa vykoná lineárnou alebo analytickou metódou. Analytická metóda výpočtu opotrebovania pomocou cenových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa použije v týchto prípadoch:
a) ohodnocovaná stavba je pred opravou alebo po oprave, ktorá sa vykonáva mimo bežnej údržby stavby,
b) ohodnocovaná stavba je vo veľmi dobrom alebo v zlom technickom stave,
c) v prípadoch, v ktorých výpočet opotrebovania lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebovanie je objektívne väčšie ako 80 %, a
d) pri ohodnocovaní kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok.
Hodnota vyjadrujúca opotrebovanie (O_s) sa stanoví podľa vzťahu

$$O_s = \frac{O}{100\ \%} \cdot A \quad [Sk],$$

kde O – opotrebovanie stavby v percentách (lineárna alebo analytická metóda),
A – reprodukčná hodnota stavby.
C.2.2 Lineárna metóda
Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.
Opotrebovanie v percentách sa stanovuje podľa vzťahu

$$O_s = \frac{O}{100\ \%} \cdot A \quad [Sk],$$

kde V – vek stavby,
Z – predpokladaná životnosť stavby.
Opotrebovanie nadstavieb a prístavieb sa vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ukončenie predpokladanej životnosti sa však určí vždy pre celý objekt (vrátane nadstavieb a prístavieb) k rovnakému roku.
Maximálna hodnota opotrebovania je:
a) rodinné domy, rekreačné chalupy, rekreačné a záhradkárske chaty, garáže,
vedľajšie stavby a budovy a haly 90 %,
b) vonkajšie úpravy a ostatné stavby neuvedené v písmene a) 95 %.
Vek stavby (V) sa počíta počnúc rokom, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa odborným odhadom s odôvodnením.
Predpokladaná životnosť stavby (Z) je celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa podľa vzťahu
Z = V + T [rok],
kde V – vek stavby,
T – zostatková životnosť stavby.
Základná životnosť stavby (ZZ) sa stanovuje s ohľadom na stavebno-technické prevedenie prvkov dlhodobej životnosti.
Zostatková životnosť stavby (T) za predpokladu bežnej údržby je vek od dátumu odhadu do schátrania stavby. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa pomocou súčiniteľa okamžitého stavu prvkov dlhodobej životnosti ($k_{PDŽ}$) zo základnej zostatkovej životnosti stavby (TT) podľa vzťahu

$$T = \frac{k_{PDŽ}}{100\ \%} \cdot TT \quad [rok].$$

Súčiniteľ okamžitého stavu PDŽ ($k_{PDŽ}$) vyjadruje stav prvkov dlhodobej životnosti ku dňu odhadu v rozmedzí 0 až 100 % s ohľadom na ich vek. Veľmi dobrý stav zodpovedá hodnote 100 %. V rozmedzí 0 až 100 % sa pohybuje váženým priemerom podľa stavu jednotlivých PDŽ s prihliadnutím na
- to, či sa na posudzovanom objekte nachádzajú všetky PDŽ; počet PDŽ = n,
- cenový podiel jednotlivých PDŽ na ich súčte, ktorý tvorí 100 %,
- stav jednotlivých PDŽ.
Hodnotu $k_{PDŽ}$ možno stanoviť aj odborným odhadom s odôvodnením.
Základná zostatková životnosť stavby (TT) vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby a stavu PDŽ ku dňu ohodnotenia 100 %. Stanoví sa podľa vzťahu

– pri $V \leq ZZ$ $$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2.ZZ^2} - V \right] \quad [rok],$$

– pri $V \geq ZZ$ $$TT = \frac{V}{2} \quad [rok].$$

C.2.3 Analytická metóda

Výpočet vychádza zo stanovenia objemových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavenia stavby, výpočtu ich opotrebovania. Celkové opotrebovanie stavby je váženým priemerom opotrebovania jednotlivých konštrukcií a vybavení, váhou je objemový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nemožno presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, stanoví sa odborným odhadom. V týchto prípadoch možno odborne odhadnúť opotrebovanie jednotlivých konštrukcií a vybavenia (podiel V_k/Z_k).

Objemové podiely

a) pri stavbách ohodnocovaných tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m^2 zastavanej plochy podlažia sa podľa jednotlivých znakov stanovia pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia podlaží k celkovej reprodukčnej hodnote podlažia samostatne,

b) pri ostatných stavbách (budovy, haly) sa stanovia pomerom reprodukčnej hodnoty danej konštrukcie alebo vybavenia k celkovej reprodukčnej hodnote.

Vážený podiel jednotlivých konštrukcií a vybavení na opotrebovaní stavby (podlažia) v percentách sa stanovuje podľa vzťahu

$$O_k = p \cdot \frac{V_k}{Z_k} \quad [\%], \text{ pričom platí } V_k \leq Z_k,$$

kde p - objemový podiel konštrukcie alebo vybavenia upravený podľa skutočného vyhotovenia na ohodnocovanom objekte (koeficient vybavenia) prepočítaný na celkový súčet objemových podielov 100 %,

V_k - vek konštrukcie alebo vybavenia,

Z_k – predpokladaná životnosť konštrukcie alebo vybavenia uvedená v nasledujúcej tabuľke, prípadne stanovená odborným odhadom podľa skutočného stavebno-technického stavu.

	Názov	Predpokladaná životnosť Z_k v rokoch
1.	Základy vrátane zemných prác	150 - 200
2.	Zvislé konštrukcie	80 - 200
3.	Stropy	80 - 200
4.	Zastrešenie bez krytiny	70 - 150
5.	Krytina strechy	40 - 80
6.	Klampiarske konštrukcie	30 - 80
7.	Úpravy vnútorných povrchov	50 - 80
8.	Úpravy vonkajších povrchov	30 - 60
9.	Vnútorné keramické obklady	30 - 50
10.	Schody	80 - 200
11.	Dvere	50 - 80
12.	Vráta	30 - 50
13.	Okná	50 - 80
14.	Povrchy podláh	15 - 80
15.	Vykurovanie	20 - 50
16.	Elektroinštalácia	25 - 50
17.	Bleskozvod	30 - 50
18.	Vnútorný vodovod	20 - 50
19.	Vnútorná kanalizácia	30 - 60
20.	Vnútorný plynovod	20 - 50
21.	Ohrev teplej vody	20 - 40
22.	Vybavenie kuchýň	15 - 30
23.	Vnútorné hygienické zariadenia vrátane WC	30 - 60
24.	Výťahy	30 - 50
25.	Ostatné	podľa druhu

Opotrebovanie stavby

a) Pri stavbách hodnotených tvorbou rozpočtového ukazovateľa na m² zastavanej plochy podlažia opotrebovanie podlažia v percentách sa stanoví podľa vzťahu

$$O_{pod} = \sum_{i=1}^{n} O_{ki} = \sum_{i=1}^{n} p_i \cdot \frac{V_{ki}}{Z_{ki}} \qquad [\%].$$

Opotrebovanie nadstavieb a prístavieb sa vypočíta samostatne rovnakým spôsobom, ale predpokladaná životnosť jednotlivých konštrukcií a vybavení sa stanoví vždy pre celý objekt (vrátane nadstavieb a prístavieb) k rovnakému roku.

Celkové opotrebovanie sa stanoví váženým priemerom opotrebovaní jednotlivých podlaží, pričom váhou je zastavaná plocha hodnotených podlaží podľa vzťahu

$$O = \frac{\sum_{i=1}^{n} O_{podi} \cdot ZP_{hi}}{\sum_{i=1}^{n} ZP_{hi}} \quad [\%],$$

kde O_{pod} - opotrebovanie podlažia alebo jeho časti (prístavby),
ZP_h - zastavaná plocha podlažia alebo jeho časti (prístavby).

b) Pri ostatných stavbách (budovy, haly) sa celkové opotrebovanie v percentách stanoví podľa vzťahu

$$O = \sum_{i=1}^{n} O_{ki} = \sum_{i=1}^{n} p_i \cdot \frac{V_{ki}}{Z_{ki}} \quad [\%].$$

C.3 Stanovenie všeobecnej hodnoty budov, hál a stavieb úpravou reprodukčnej zostatkovej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu budov, hál a stavieb v danom mieste a čase

Táto metodika sa zakladá na stanovení reprodukčnej zostatkovej hodnoty stavieb so zohľadnením všetkých vplyvov, ktoré môžu na všeobecnú hodnotu pôsobiť v danom mieste a čase, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Celková hodnota budov, hál a stavieb stanovená náhradnou metódou sa vypočíta ako súčet všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov.

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH) sa stanoví podľa základného vzťahu

VŠH = Hz . k [Sk],

kde Hz – reprodukčná zostatková hodnota,
k – koeficient zohľadňujúci faktory vplývajúce na hodnotu budov, hál a stavieb.

Faktory vplývajúce na reprodukčnú zostatkovú hodnotu budov, hál a stavieb:

a) trh s budovami, halami a stavbami v danom mieste a čase,
b) veľkosť a význam obce,
c) poloha budov, hál a stavieb v danej obci – vzťah k centru obce,
d) súčasný technický stav budov, hál a stavieb,
e) prevládajúca zástavba v okolí budov, hál a stavieb,
f) príslušenstvo budov, hál a stavieb,
g) typ budov, hál a stavieb,
h) pracovné možnosti obyvateľstva v danom mieste,
i) skladba obyvateľstva v danom mieste,
j) orientácia budov, hál a stavieb k svetovým stranám,
k) konfigurácia terénu,
l) pripravenosť inžinierskych sietí,
m) doprava v okolí budov, hál a stavieb,
n) občianska vybavenosť (obchody, služby, úrady, školstvo, zdravotníctvo, kultúrne, športové, ubytovacie a stravovacie zariadenia),
o) prírodná lokalita v bezprostrednom okolí budov, hál a stavieb,

p) kvalita životného prostredia v danej lokalite,
r) možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj a jeho vplyv na budovy, haly a stavby,
s) možnosti ďalšieho rozšírenia budov, hál a stavieb,
t) dosahovanie výnosu z budov, hál a stavieb a pod.

C.4 Stanovenie všeobecnej hodnoty budov, hál a stavieb váženým priemerom reprodukčnej zostatkovej hodnoty a podnikateľskej hodnoty

Pri budovách, halách a stavbách, ktoré dosahujú výnos, sa na výpočet všeobecnej hodnoty stanoví reprodukčná zostatková hodnota aj podnikateľská hodnota a váženým priemerom týchto dvoch hodnôt sa stanoví všeobecná hodnota.

C.4.1 Stanovenie podnikateľskej hodnoty budov, hál a stavieb (Hp)

Túto metódu možno použiť len pri objektoch, ktorých výnos možno vypočítať.

Metodický postup výpočtu:

a) stanovenie celkovej podlahovej plochy objektu (m^2) s rozdelením podľa účelu využitia (sklady, kancelárie, výroba, spoločné časti a pod.),
b) preskúmateľné určenie úžitkovej hodnoty podľa jednotlivých spôsobov využitia (sadzby nájomného v Sk/m^2/rok),
c) výpočet ročného hrubého výnosu – ako súčin typu plochy a jej úžitkovej hodnoty,
d) určenie nákladov na prevádzku budov, hál a stavieb (napr. prevádzkové náklady, náklady na údržbu, správne náklady, výdavky na zhodnotenie, nájom pozemkov v prípade cudzích pozemkov a pod.).

Na výpočet prevádzkových nákladov a nákladov na údržbu možno použiť i výpočet na základe reprodukčnej hodnoty:

a) odhad nevyužitého nájomného (riziko straty príjmu),
b) výpočet čistého výnosu pred zdanením – hrubý výnos znížený o náklady na prevádzku budov, hál a stavieb a o odhad nevyužitého nájomného,
c) výpočet disponibilného výnosu (čistého výnosu zníženého o daň z príjmu/zisku),
d) určenie doby predpokladanej výnosovosti (spravidla 10 rokov).

Podnikateľská hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$Hp = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZ_t}{(1+i)^t} \qquad [Sk],$$

kde OZ_t – odčerpateľný zdroj v období t,
t – časové obdobie výnosovosti uvažované vo výpočte, pričom t = 1,2...n rokov,
k – diskontná sadzba,
n – doba zostatkovej životnosti.

Poznámky:

1. V odôvodnených prípadoch možno použiť aj iné vzťahy na výpočet podnikateľskej hodnoty z nájmu (napr. zjednodušené vzťahy pre konštantný zisk, neobmedzené časové obdobie a pod.).
2. Pri stanovení všeobecnej hodnoty budov, hál a stavieb podnikateľskou metódou je hodnota pozemku obsiahnutá v odčerpateľných zdrojoch.

C.4.2 Stanovenie hodnoty budov, hál a stavieb kombinačnou metódou

Stanovenie váženého priemeru reprodukčnej zostatkovej hodnoty stavby (H_Z) a podnikateľskej hodnoty (H_p), keď H_p = 100 %, sa vykoná podľa nasledujúcich kritérií:

$R = \frac{H_z - H_p}{H_p} . 100$ [%]	Váha hodnoty (v)		Súčet váh $v_z + v_p$
	H_z (v_z)	H_p (v_p)	
R < 0 % (–)	1	1	2
0 % ≤ R ≤ 10 %	1	1	2
10 % ≤ R ≤ 20 %	1	2	3
20 % ≤ R ≤ 30 %	1	3	4
30 % ≤ R ≤ 40 %	1	4	5
R > 40 %	1	5	6

Váženým priemerom sa všeobecná hodnota stanoví podľa vzťahu

$$VŠH = \frac{v_z \cdot H_z + v_p \cdot H_p}{v_z + v_p} \quad [Sk],$$

kde H_p – podnikateľská hodnota budov, hál a stavieb,

H_z – reprodukčná zostatková hodnota budov, hál a stavieb + hodnota pozemku,

vz – váha reprodukčnej zostatkovej hodnoty,

v_p – váha podnikateľskej hodnoty.

Za reprodukčnú zostatkovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb vypočítaná podľa časti C.2 vrátane hodnoty pozemku. Za H_p sa dosadzuje podnikateľská hodnota budovy, haly alebo stavby vrátane prípadného výnosu z nezastavaného pozemku vypočítaná podľa časti C.4.1. Výnimku uvedených podmienok tvorí stav, keď je stavba postavená na cudzom pozemku. V takomto prípade sa do reprodukčnej zostatkovej hodnoty nezapočíta hodnota pozemku a do podnikateľskej hodnoty sa nezapočíta výnos z nezastavaného pozemku.

C.4.3 Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním

Všeobecná hodnota sa stanovuje porovnávaním cien budov, hál a stavieb s už realizovanými prevodmi a prechodmi budov, hál, stavieb a pozemkov v danom mieste a čase, pokiaľ sú na to dostupné doklady. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch budov, hál, stavieb a pozemkov. Porovnanie pri stavbách, bytoch a nebytových priestoroch treba vykonať na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka a pod.) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov – štandard, nadštandard, podštandard, výška podlaží, zastavaná plocha; poloha, príslušenstvo, technický stav, ekonomické faktory a pod.).

Porovnanie pri pozemkoch treba vykonať na mernú jednotku (výmera pozemku podľa katastra nehnuteľností) so zohľadnením odlišností porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku (druh pozemku, poloha pozemku, stavebná pripravenosť a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode a prechode budov, hál a stavieb – kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnanie a pod. a znalecký posudok, na ktorého základe bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

C.5 Všeobecná hodnota pozemkov

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje

a) v obciach, kde už je Ministerstvom financií Slovenskej republiky schválená cenová mapa, podľa nej,

b) metódou polohovej diferenciácie – pomocou jednotkových cien za m^2 určených podľa platného cenového predpisu, ktoré sa preskúmateľne upravia koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciáciu pozemku.

a.1. Podľa spracovaných cenových máp

Hodnota pozemku je súčin plochy pozemku a hodnoty za m^2 podľa schválenej cenovej mapy.

b.1. Polohovou diferenciáciou
Hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu
F = Q . k,
kde F – hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou,
Q – východisková hodnota,
k – celkový koeficient prepočtu polohy, stanoví sa podľa vzťahu:
k = kt . kd . kv . kp . ki . km. kz.
Východisková hodnota Q

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podlá počtu obyvateľov	Hodnota Q Sk/m^2
a) Bratislava	1 500,-
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Starý Smokovec, Štrbské Pleso, Tatranská Lomnica, Trenčianske Teplice	800,-
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	500,-
d) Ostatné okresné mestá	250,-
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	150,-
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	100,-
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	70,-
h) Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	20,-

Hodnoty jednotlivých koeficientov k
k_t – koeficient medzisídliskovej diferenciácie (1,0 – 2,15), stanovuje sa nasledovne:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podlá počtu obyvateľov	k_t
a) Bratislava	2,15
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Starý Smokovec, Štrbské Pleso, Tatranská Lomnica, Trenčianske Teplice	2,00
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	1,75
d) Ostatné okresné mestá	1,60
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	1,45
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	1,30
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	1,15
h) Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	1,00

k_d – koeficient druhu pozemku (0,50 – 1,50) je závislý od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, stanovuje sa nasledovne:

Druh pozemku	k_d
a) zastavaný pozemok	1,0 - 1,5
b) pozemok stavebne pripravený	1,0 - 1,5
c) pozemok stavebne nepripravený	0,8 - 1,2
d) iný stavebný pozemok	0,5 - 0,8

k_v – koeficient veľkosti obce (0,60 – 3,50), stanoví sa nasledovne:

Počet obyvateľov	k_t
a) nad 1 000 000	3,5
b) 500 000 - 1 000 000	2,2
c) 200 000 - 500 000	1,8
d) 100 000 - 200 000	1,5
e) 50 000 - 100 000	1,2
f) 20 000 - 50 000	0,8
g) 5 000 - 20 000	0,7
h) 2 000 - 5 000	0,6
i) do 2 000	0,6

k_p – koeficient obchodnej polohy (0,70 – 2,50), stanoví sa nasledovne:

Poloha	k_p
a) obchodná	2,5
b) obchodná a byty	2,0
c) obytná	1,63
d) priemyselná	0,5
e) vidiecka, obce do 5 000 obyvateľov	0,7

k_i – koeficient vybavenosti technickou infraštruktúrou, stanoví sa nasledovne:

Technická infraštruktúra	k_i
a) bez technickej infraštruktúry	2,5
b) stredná vybavenosť	2,0
c) dobrá vybavenosť	1,63
d) veľmi dobrá vybavenosť	0,5

k_m – koeficient vnútrosídliskovej diferenciácie (2,0 – 0,50), stanoví sa nasledovne:

Poloha	k_m
a) centrum	2,0
b) spádom k okraju širšieho centra	1,0
c) veľké sídliská	2,0 - 0,8
d) okrajové polohy	0,5
e) obce do 5 000 obyvateľov	2,0 - 1,0

k_z – koeficient zvláštnych špeciálnych charakteristík (0,60 – 1,50), pri negatívnych vplyvoch sa stanoví od 0,60 do 1,0 a naopak pri pozitívnych vplyvoch sa stanoví od 1,0 do 1,5.

C.6 Vecné bremená – delenie

Vecné bremená obmedzujú vlastníka budovy, haly, stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú v súvislosti s vlastníctvom budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom budov, hál, stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na

1. vecné bremená s povinnosťou konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
2. vecné bremená s povinnosťou zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
3. vecné bremená s povinnosťou strpieť (napr. právo prechodu).

C.6.1 Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemku

a) líniovými stavbami,

b) pozemnými stavbami,
c) užívaním (napr. prechodom).
C.6.2 Stanovenie hodnoty vecného bremena na budovách, halách, stavbách a pozemkoch
a) technickými zariadeniami (napr. energetické rozvody a pod.),
b) technologickými zariadeniami (napr. trafozariadenia, kotolne a pod.),
c) zaťažením z dôvodu užívania (napr. doživotné užívanie bytu, prevádzky a pod.),
d) prechodom cez objekt
– trvalé (napr. chodby a pod.),
– občasné (napr. pri opravách fasád a pod.).
C.6.3 Posúdenie vecného bremena
a) či je odplatné alebo
b) bezodplatné.
C.6.4 Vplyv na hodnotu ohodnocovaných budov, hál, stavieb a pozemkov
a) sa znižuje, ak je budova, hala, stavba a pozemok zaťažená ťarchou,
b) sa zvyšuje, ak slúži pre budovu, halu, stavbu a pozemok.
Hodnota vecného bremena sa stanoví kapitalizáciou ročnej hospodárskej škody, ktorá vznikne vlastníkovi budovy, haly, stavby a pozemku. Pokiaľ nemožno urobiť kapitalizáciu bežným spôsobom, zistí sa hodnota vecného bremena vynásobením tejto ročnej škody počtom rokov pravdepodobného trvania závady (napr. dobou trvania úveru) – maximálne však 20 rokov.
Ak je stavebný pozemok zaťažený právom cesty alebo ak sú cezeň vedené inžinierske siete alebo rozvodné siete, takéto miesta pozemku spravidla nemožno používať ako stavebnú plochu. Pri podzemných rozvodoch a kanáloch sa musí dodržiavať ochranné pásmo určitej šírky, pre ktoré platia určité stavebné obmedzenia.
Plochu ochranného pásma možno hodnotiť len ako poľnohospodársku plochu. Rozdiel ceny tejto plochy oproti cene stavebnej plochy predstavuje zníženie ceny pozemku. Pri nevýhodnom vedení rozvodov nebude možné na pozemku vôbec stavať.
Preto je potrebné zistiť
a) hodnotu vecného bremena,
b) hodnotu budovy, haly, stavby a pozemku, na ktorých je zriadené vecné bremeno,
c) hodnotu budovy, haly, stavby a pozemku, v ktorých prospech je vecné bremeno zriadené.
Treba si pritom uvedomiť, že je rozdiel medzi ohodnocovaním vecného bremena ako takého a ohodnocovaním budovy, haly, stavby a pozemku, na ktorých je uložené vecné bremeno, a ohodnocovaním budovy, haly, stavby a pozemku, v ktorých prospech sa vecné bremeno zriaďuje. Z uvedeného vyplýva, že ide v zásade o ohodnotenie výnosov ako súčtu budúcich strát alebo ziskov diskontovaných v čase. Na takéto ohodnotenie platia tieto všeobecné vzťahy:
1. na určitú dobu trvania a nerovnomerné ročné čiastky

$$H_v = \left[\sum_{t=1}^{n} \frac{C_1}{q^t} \right],$$

kde H_v - výnos,
n - počet rokov, za ktoré sa dosahujú príjmy,
t - rok, z ktorého sa počíta príjem,
c_1 - zisk (čistý príjem) predpokladaný v roku „t“,
q - úrokomer, keď q = 1+ i,
i - u/100, kde u je úroková miera,
2. na určitú dobu trvania „n“ a rovnomerné ročné čiastky „c“

$$H_v = c \left[\frac{q^n - 1}{q^n . i} \right],$$

3. rovnomerné ročné čiastky „c“ na neobmedzenú dobu trvania

$$H_v = \frac{c}{u} \cdot 100\ \%,$$

alebo pre jedno percento úrokovej miery

$$H_v = \frac{c}{i}.$$

Pri použití tzv. koeficientu kapitalizácie kk
$H_v = c.k_t$,
kde koeficient kapitalizácie je

$$k_t = \frac{1}{i} = \frac{1}{\frac{u}{100\ \%}} = \frac{100\ \%}{u}.$$

Tabuľka pre koeficient kapitalizácie pre vybrané úrokové miery

Úroková miera u	3 %	5 %	10 %	15 %	20 %
Koeficient kapitalizácie k_k	33,33	20,00	10,00	6,67	5,00

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena
Pre dohodu na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena je potrebné poznať náhradu, ktorá je primeraná za jeho zriadenie. Postup vo väčšine prípadov bude štandardný, a to:
a) zistiť ročný príjem oprávnenej osoby z vecného bremena,
b) kapitalizácia ročného príjmu na dobu, počas ktorej bude vecné bremeno trvať,
c) zistiť ročnú stratu povinnej osoby z plnenia vecného bremena,
d) kapitalizácia ročnej straty na dobu, počas ktorej bude vecné bremeno trvať,
e) odvodenie všeobecnej hodnoty vecného bremena ako priemer príjmov a strát.
Odporúča sa použiť reálnu mieru kapitalizácie, a nie nominálnu preto, že ide o budúce sumy, ktoré by mali nahrádzať stratu, ktorá bude počas plnenia vecného bremena trvať.
Všeobecná hodnota budov, hál, stavieb a pozemkov s vecným bremenom
Výpočet všeobecnej hodnoty budov, hál, stavieb a pozemkov, na ktorých je zriadené vecné bremeno, nie je rozdielny ako výpočet bez vecného bremena. Pri výsledku treba vyhodnotiť, do akej miery môže toto bremeno ovplyvniť všeobecnú hodnotu budov, hál, stavieb a pozemkov ako celku alebo jej jednotlivé súčasti. Napríklad vecné bremeno prechodu susedovej vodovodnej prípojky cez časť pozemku, ktorá prakticky neovplyvní všeobecnú (predajnú) hodnotu, ale doživotné užívanie pozemku, bytu, prevádzkovej budovy a pod., podstatne obmedzí ich predaj. Individuálnym postupom pri jednotlivých prípadoch, podrobným hodnotením vstupných a výstupných veličín vecného bremena možno dospieť k optimálnym údajom na ohodnotenie prevodu alebo prechodu budov, hál, stavieb a pozemkov.

Príloha č. 4 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

POSTUP STANOVENIA HODNOTY STROJOV A STROJOVÝCH ZARIADENÍ

Znalec zatriedi posudzované zariadenie do príslušnej kategórie a jeho všeobecnú hodnotu stanoví týmto postupom:

1. Vypočíta základnú amortizáciu ZA

$$ZA = r \cdot \left(RZ - \frac{ZOS}{ŽS} \right) \cdot KS \quad [\%],$$

r – počet odpracovaných rokov [roky],
RZ – ročná zrážka [%],
ŽS – predpokladaná životnosť stroja [roky],
ZOS – zostatkové percento prevádzkyschopného stroja po skončení predpokladanej životnosti [%],
KS – koeficient zmennosti stroja (KS = 1, 2, 3).

2. Vypočíta skutočnú technickú hodnotu stroja STHS

$$STHS = THS \cdot \left(1 - \frac{\pm Z}{100} \right) \quad [\%],$$

VTHS – východisková technická hodnota stroja,
THS – technická hodnota stroja,
ń Z – zmena stavu technickej hodnoty stroja,
ZA – základná amortizácia,
STHS – skutočná technická hodnota stroja.

3. Stanoví východiskovú hodnotu stroja VHS
(Znalec zdôvodní použitú VHS.)

4. Vypočíta technickú hodnotu stroja vyjadrenú v korunách THSk

$$THSk = \frac{STHS \cdot VHS}{100} + THMVk \quad [Sk],$$

VHS – východisková hodnota stroja,
STHS – skutočná technická hodnota stroja,
THMVk – technická hodnota mimoriadnej výbavy stroja,
THSk – technická hodnota stroja vyjadrená v korunách.

5. Vypočíta všeobecnú hodnotu stroja VŠH
VŠH = THSk KP [Sk],
THSk – technická hodnota stroja vyjadrená v korunách,
KP – koeficient predajnosti,
VŠH – všeobecná hodnota stroja; uvedie sa, či je stanovená bez dane alebo s daňou.

Podľa tohto postupu sa môže stanovovať hodnota strojov a strojových zariadení uvedených v nasledujúcich kategóriách. Tieto kategórie zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odbore strojárstvo.

6. KATEGORIZÁCIA STROJOV A STROJOVÝCH ZARIADENÍ

6.1 Energetické stroje a strojové zariadenia

Energetické a hnacie stroje a strojové zariadenia	**RZ[%]**	**ZS[%]**	**zos[%]**
zdrojové agregáty a pohonné elektrické sústavy	5	20	20
čerpadlá	10	10	25
objemové kompresory a vývevy	8	12	25
turbokompresory	6	17	25
chladiace a mraziace zariadenia	8	12	25
piestové motory	7	14	25
priemyselné a lodné kotly	6	17	25
zariadenia na ústredné vykurovanie	4	25	20
parné turbíny	4	25	20
plynové turbíny a turboagregáty	2	50	5
vodné turbíny	4	25	20
vodné turbíny do 10 MW	2	50	5
prenosné a pojazdné zariadenia v tomto odvetví	7	14	25

6.2 Dopravné stroje a zdvíhadlá

Dopravné stroje a zdvíhadlá	**RZ[%]**	**ZS[%]**	**zos[%]**
žeriavy	6	17	25
stavebné žeriavy	10	10	25
zdvíhacie mechanizmy	7	14	25
výťahy	7	14	25
transportné zariadenia na prepravu sypkých materiálov	8	12	25
zariadenia na dopravu po lane	6	17	25
zariadenia pre ložné operácie	8	12	25
dopravné vozíky	17	6	30
transportné zariadenia na prepravu kusových materiálov	9	11	25

6.3 Vzduchotechnika – klimatizácia

Vzduchotechnika - klimatizácia	**RZ[%]**	**ZS[%]**	**zos[%]**
vzduchotechnické zariadenia	8	12	25
klimatizačné zariadenia	8	12	25
sušiarne	7	14	25
ostatné stroje	8	12	25

6.4 Stroje a strojové zariadenia

Pracovné stroje a strojové zariadenia	**RZ [%]**	**ZS [%]**	**zos [%]**
priemyselné elektrotepelné zariadenia	8	12	25
ručné mechanizované náradie	25	4	30
plniace a baliace stroje a stroje na úpravu obalov	9	11	25
zariadenia na čerpanie a meranie kvapalných palív	8	12	25
stroje a strojové zariadenia na hlbinné dobývanie	17	6	30
banské dopravné zariadenia	25	4	30
ťažobné zariadenia hlbinných baní	6	17	25

stroje a strojové zariadenia na úpravu uhlia a rúd	8	12	25
kolesové rýpadlá a zakladače	5	20	20
zariadenia na ťažbu a spracovanie rašeliny	7	14	25
stroje a strojové zariadenia koksární	5	20	20
stroje a strojové zariadenia oceliarní	6	17	25
valcovacie zariadenia	5	20	20
stroje a strojové zariadenia zlievarní	7	14	25
spoločné zariadenia prevažne pre chemický a potravinársky priemysel	8	12	25
zásobníky na stabilné plyny (plynojemy) s premenným obsahom	4	25	20
stroje a strojové zariadenia pre chemický priemysel	8	12	25
stroje a strojové zariadenia na spracovanie plynných palív	5	20	20
stroje a strojové zariadenia na výrobu a spracovanie celulózy, papiera a lepenky	6	17	25
stroje a strojové zariadenia na spracovanie gumy a plastických látok	8	12	25
obrábacie stroje (okrem drevoobrábacích strojov)	10	10	25
tvarovacie stroje na kovy a plastické látky	10	10	25
stroje a strojové zariadenia na zváranie, spájkovanie a rezanie kovov	9	11	25
zariadenia na povrchovú úpravu	9	11	25
stroje a strojové zariadenia pre drevospracujúci priemysel	10	10	25
stroje a strojové zariadenia pre sklársky priemysel	8	12	25
stroje a strojové zariadenia pre textilný a odevný priemysel	7	14	25
stroje a strojové zariadenia na výrobu odevov	14	7	30
stroje a strojové zariadenia pre kožiarsky priemysel	7	14	25
stroje a strojové zariadenia pre cukrovary, pivovary, sladovne, liehovary, pálenice, likérky, na spracovanie vína, výrobu droždia, plesní, octu, kyselín, enzýmov, tukov; pre škrobárne a sušiarne zemiakov	7	14	25
stroje na spracovanie mlieka, vajec, obilia a krmív, múky, mäsa, rýb, tabaku, výrobu čokolády, cukroviniek a konzervovanie potravín	7	14	25
stroje a strojové zariadenia na lesnú výrobu	10	10	25
stroje a strojové zariadenia na zemné, stavebné a cestné práce	16	6	30
stroje a strojové zariadenia na spracovanie nerastných surovín	8	12	25
poľnohospodárske stroje a zariadenia	10	10	25
stroje na pestovanie, hnojenie a ochranu kultúr	20	5	30
stroje a strojové zariadenia pre verejné stravovanie	8	12	25
čistiace, pracie, žehliace, upratovacie, holičské a kadernícke zariadenia a prístroje	10	10	25
šijacie a pletacie stroje pre domácnosť	14	7	30
ostatné stroje	10	10	25

6.5 Jemná mechanika

Jemná mechanika	RZ[%]	ZS[%]	zos[%]
mechanické meracie prístroje	9	11	25
váhy	8	12	25
časomerné mechanické prístroje	9	11	25
reprografické zariadenia	20	5	20
fotodokumentačné zariadenia	20	5	20
mechanika prístrojov	9	11	20
ostatné stroje	10	10	20
dopravné vozíky	17	6	30
transportné zariadenia na prepravu kusových materiálov	9	11	25

Príloha č. 5 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

POSTUP STANOVENIA HODNOTY ELEKTROTECHNICKÝCH ZARIADENÍ

Znalec zatriedi posudzované zariadenie do príslušnej kategórie a jeho všeobecnú hodnotu stanoví týmto postupom:

1. Vypočíta základnú amortizáciu ZA

$$ZA = r \cdot (RZ - \frac{ZO}{ŽEZ}) \quad [\%],$$

EZ – elektrotechnické zariadenia,
r – počet odpracovaných rokov [roky],
RZ – ročná zrážka [%],
ŽEZ – predpokladaná životnosť EZ [roky],
ZO – zostatkové percento prevádzkyschopnosti EZ po skončení predpokladanej životnosti [%].

2. Vypočíta skutočnú technickú hodnotu elektrotechnického zariadenia STH

TH = VTH – ZA [%],

$$STH = TH \cdot (1 + \frac{\pm Z}{100}) \quad [\%],$$

VTH – východisková technická hodnota EZ [%],
TH – technická hodnota EZ [%],
± Z – zmena stavu technickej hodnoty EZ [%],
ZA – základná amortizácia [%],
STH – skutočná technická hodnota EZ [%].

3. Stanoví východiskovú hodnotu elektrotechnického zariadenia VH

(Znalec zdôvodní použitú VH.)

4. Vypočíta technickú hodnotu EZ vyjadrenú v korunách THSk

$$THSk = \frac{STH \cdot VH}{100} \quad [Sk],$$

VH – východisková hodnota elektrotechnického zariadenia,
STH – skutočná technická hodnota elektrotechnického zariadenia,
THSk – technická hodnota EZ vyjadrená v korunách.

5. Stanoví všeobecnú hodnotu elektrotechnického zariadenia VŠH

VŠH = THSk [Sk],

VŠH – všeobecná hodnota elektrotechnického zariadenia,
uvedie sa, či je stanovená bez dane alebo s daňou.

Podľa tohto postupu sa môže stanovovať hodnota elektrotechnických zariadení uvedených v nasledujúcich kategóriách. Tieto kategórie zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odbore elektrotechnika silnoprúdová a elektrotechnika slaboprúdová.

6. KATEGORIZÁCIA ELEKTROTECHNICKÝCH ZARIADENÍ

6.1 Silnoprúdové zariadenia

6.1.1 ZARIADENIA NA VÝROBU ELEKTRICKEJ ENERGIE

		RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Elektrárne				
Jadrové	s kombinovaným cyklom	4	25	5
	s otvoreným cyklom	4	25	5
	s uzavretým cyklom	4	25	5
Tepelné	s piest. spaľ. motormi	5	20	10
	so spaľ. motormi	5	20	10
	so spaľ. turbínami	5	20	5
	parné	5	20	10
Vodné	akumulačné	4	25	15
	derivačné	4	25	15
	prečerpávacie	4	25	15
	priebežné	2	50	10
Geotermické		5	20	20
Solárne		10	10	5
Veterné		7	15	15
Zdroje prúdu elektrochemické		20	5	5
Zdroje prúdu rotačné		4	25	20
Zdroje prúdu statické		10	10	5

6.1.2 ZARIADENIA NA PRENOS A ROZVOD ELEKTRICKEJ ENERGIE

		RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Elektrické vedenia vonkajšie	NN	4	25	5
	VN	4	25	5
	WN	4	25	5
Elektrické vedenia podzemné - káblové	NN	5	20	5
	VN	5	20	5
	WN	5	20	5
Medzisystémové prepojovacie vedenia		4	25	5
Káblové súbory		5	20	10
Stožiare s príslušným vybavením	kovové	5	20	10
	drevené	4	25	5
Transformátorovne	priemyselné	5	20	10
	distribučné	4	25	5
	blokové	4	20	10
	mobilné	10	10	10
Dozorne, jednoradové a viacradové	vonkajšie	5	20	5
	vnútorné	4	25	10
Rozvodne	vonkajšie	5	20	5
	vnútorné	4	25	10
Rozvodné zariadenia		4	25	15
Rozvádzače	panelové	7	15	5
	rámové	7	15	5
	skriňové	5	20	5
	pomocné	5	20	5
Rozvodnice		4	25	5
Stanice diaľkového ovládania		4	25	5
Elektrická inštalácia	priemyselná	10	10	10
	domová	7	14	5
Elektroinštalačný materiál (ukladaný, spojovací, pomocný)		5	20	5
Rozvodné prístroje	odpojovacie	4	25	5
	spojovacie	4	25	5
	spínacie	4	25	5
	ochranné a istiace	5	20	5
	ovládacie a riadiace	4	25	5
	regulačné	5	25	5
	elektromagnety	4	25	5
Ochrany elektrických prístrojov		10	10	5
Spojovacie výkonové prvky a systémy		7	14	5

6.1.3 ZARIADENIA NA PREMENU ELEKTRICKEJ ENERGIE NA PRÁCU ALEBO NA INÝ DRUH ENERGIE

		RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Elektrické výkonové pohony		10	10	10
Elektrické mechanizmy a pohony elektrických prístrojov		10	10	15
Elektrotepelné zariadenia		8	12	10
Výťahy		5	20	15
Zdvíhacie mechanizmy		10	10	15
Usmerňovače, meniče (nad 1kW)		10	10	10
Meniarne		5	20	10
Zariadenia na povrchovú úpravu kovov elektr. cestou		20	5	10
Stroje na zvarovanie, spájkovanie a rezanie kovov		20	5	15
Svietidlá	priemyselné	20	5	10
	domové	10	10	20
Svetelná technika		17	6	10
Ultrazvukové zariadenia		7	15	10
Elektrooptické meniče		7	15	10
Domáce elektrospotrebiče (chladničky, práčky, mixéry, vysávače, fritézy, mikrovlnné rúry, kávovary a pod.)		12	8	10
Ručné elektrické náradie		20	5	10

Poznámka:
Domáce elektrospotrebiče, ručné elektrické náradie a svetelnú techniku, ak sú tieto EZ pripojiteľné na sieť 220 V, môžu posudzovať aj znalci z odboru elektrotechnika slaboprúdová.

6.2 Slaboprúdové zariadenia

6.2.1 ELEKTRICKÉ ZARIADENIA NA PRENOS INFORMÁCIÍ

		RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Nadzemné oznamovacie trate		4	25	10
Závesné a samonosné káble		5	20	10
Úložné káble		5	20	15
Optické káble		5	20	10
Ochrany oznamovacích vedení a zariadení		10	10	10
Telefónne prístroje		10	10	10
Verejné telefónne automaty		11	9	10
Mobilné telefóny		20	5	20
Združovacie zariadenia		10	10	10
Telefónne ústredne	reléové	4	25	10
	s krížovými spínačmi	5	20	10
	elektronické	7	14	20
Ďalekopisná technika		5	20	5
Elektrické písacie stroje		12	8	10
Elektronické písacie stroje		10	10	15
Koncové zariadenia prenosu údajov		5	20	10
Prenosové zariadenia		5	20	10
Zosilňovacie stanice		7	14	20
Rádioreléové zariadenia		7	14	20
Rozhlasové vysielače		7	14	20
Televízne vysielače		7	14	20

6.2.2 ELEKTRONICKÉ ZARIADENIA NA SPRACOVANIE INFORMÁCIÍ

		RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Vreckové kalkulátory, diáre		17	6	15
Stolové kalkulátory s tlačou		12	8	15
Počítače	osobné	17	6	20
	prenosné	17	6	20
	sálové	12	8	5
Monitory		17	6	20
Počítačové tlačiarne		20	5	15
Ostatné príslušenstvo počítačov		17	6	20
Programové vybavenie		20	5	15

6.2.3 ELEKTRICKÉ A ELEKTRONICKÉ ZARIADENIA NA ZÁZNAM A REPRODUKCIU INFORMÁCIÍ

		RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Rozhlasové prijímače		10	10	10
Tunery		8	12	15
Kombinácie s neoddeliteľnými komponentmi (veže)				
- stolové		12	8	15
- prenosné		14	7	15
Autorádiá aj s kaz. prehrávačom		12	8	10
Autorádiá s CD prehrávačom		12	8	15
Grafické korektory		10	10	15
Výkonové zosilňovače		12	8	15
Reproduktorové skrine		10	10	15
Reproduktorové sústavy pre hudobné skupiny		17	6	10
Magnetofóny	cievkové	14	7	10
	kazet. prenosné aj komb. s prijímačom	14	7	10
	kazetové stolové (TD)	12	8	15
Záznamníky telefónnych odkazov		14	7	10
CD prehrávače		10	10	20
Gramofóny		12	8	10
Videomagnetofóny, videoprehrávače		12	8	15
TV prijímače		12	8	10
Videokamery (bez záznamu)		12	8	20
Kompaktné videokamery		14	7	15
Antény na príjem rozhlasu		12	8	5
Antény na príjem TV				
Spoločné TV antény				
Antény na satelitný príjem				
Satelitné prijímače		8	12	15
Rádiostanice		10	10	20
Elektronické hry		17	6	5
Elektronické hudobné nástroje		14	7	15
Elektronické aparatúry, efekty		12	8	15

Hracie automaty	hudobné	12	8	10
	herné	20	5	10
Štúdiové zariadenia	zvukové	8	12	15
	obrazové	10	10	15
Reprografické zariadenia		17	6	20
Faxy		12	8	15
Súčiastky a konštrukčné prvky pre elektrotechniku a elektroniku		17	6	10
Nosiče záznamu				
mag. pásky - cievky	amatérske	14	6	10
	profesionálne	12	8	15
mag. pásky - kazety CC		14	6	5
videokazety	amatérske	14	6	10
	profesionálne	12	8	15
	pre videopožičovne	33	3	5
diskety		14	6	10
gramofónové platne		14	6	5
kompaktné disky (CD)		8	12	20

6.2.4 RIADIACE ELEKTRICKÉ A ELEKTRONICKÉ ZARIADENIA
6.2.4.1 ELEKTRICKÉ OVLÁDACIE ZARIADENIA

	RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Riadiace systémy pracovných strojov	9	11	10
Riadiace systémy výrobných, montážnych a baliacich liniek	10	10	10
Riadiace systémy výrobných prevádzok	10	10	20
Železničné elektrické zabezpečovacie zariadenia	8	12	20
Železničné elektronické zabezpečovacie zariadenia	7	15	20
Elektrické zabezpečovacie zariadenia pre iné druhy koľajovej dopravy	8	12	20
Elektrické zabezpečovacie zariadenia lanových dráh	17	6	5
Elektrické zabezpečovacie zariadenia pre iné druhy dopravy	8	12	20
Pozemné systémy na automatické riadenie leteckej prevádzky	9	11	20
Systémy diaľkového merania, meracie ústredne	8	12	15
Systémy diaľkovej kontroly	8	12	15
Systémy operatívneho riadenia, dispečerské systémy	7	15	10

6.2.4.2 ELEKTRICKÉ A ELEKTRONICKÉ MERACIE ZARIADENIA

	RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Elektrické meracie prístroje (bez prístrojov na meranie času)	10	10	10
Elektrické prístroje na meranie času, hodinové zariadenia	9	11	10
Elektrónové mikroskopy	17	6	5
Elektronické meracie prístroje	12	8	20
Elektrické prístroje na meranie neelektrických veličín	9	11	20
Elektronické sledovacie a kontrolné zariadenia	10	10	25

6.2.4.3 ELEKTRICKÉ OCHRANNÉ ZARIADENIA

	RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Elektrické zariadenia na ochranu mobilných prostriedkov pred odcudzením	12	8	25
Elektrické zariadenia na ochranu pred vniknutím	8	12	10
Elektrické zariadenia na ochranu pred požiarom	4	25	10
Elektrické systémy na ochranu jadrových reaktorov	4	25	0

6.2.4.4 ELEKTRICKÉ ZARIADENIA OSOBITNÉ

	RZ[%]	**ŽEZ[roky]**	**ZO[%]**
Elektrické a elektronické zariadenia zdravotnícke a laboratórne	10	10	15

Príloha č. 6 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.
Postup stanovenia hodnoty cestných vozidiel
1. Postup výpočtu základnej amortizácie vozidla ZA
a) Znalec určí základnú amortizáciu za dobu prevádzky vozidla ZAV z amortizačných tabuliek podľa príslušnej kategórie vozidla.
b) Znalec z amortizačnej tabuľky určí podľa príslušnej kategórie vozidla predpokladaný počet najazdených kilometrov PRKM k dátumu ohodnotenia a koeficient počtu najazdených kilometrov KKM.
c) Na základe zisteného skutočného počtu najazdených kilometrov PSKM znalec vypočíta rozdiel v počte najazdených kilometrov RKM podľa vzorca:
RKM = PSKM - PRKM [km].
d) Znalec vypočíta koeficient vplyvu skutočne najazdených kilometrov KAM:

$$KAM = \frac{RKM \cdot KKM}{10^3} \quad [\%].$$

e) Z týchto vstupných údajov ďalej znalec vypočíta celkovú základnú amortizáciu ZA jednotlivých skupín:

$$ZA_i = \left(VTHS_i - \frac{VTHS_i}{100} \cdot ZAV_i\right)\frac{KAM}{100} + ZAV_i \quad [\%].$$

Ak VTHV = 100 %, postupuje podľa zjednodušeného vzorca:

$$ZA = (100 - ZAV) \cdot \frac{KAM}{100} + ZAV \quad [\%].$$

2. Určenie a výpočet technickej hodnoty skupín THS a technickej hodnoty vozidla THV
Určenie technickej hodnoty vozidla THV sa zakladá na posúdení a porovnaní skutočného technického stavu jeho skupín s predpokladaným stavom (určeným celkovou základnou amortizáciou) za rovnakú dobu prevádzky pri rovnakom počte najazdených kilometrov príslušnými skupinami iného vozidla rovnakej kategórie.

$$THS_i = \frac{[VTHS_i \cdot (100 - ZA_i)] \cdot (100 + ZP_i)}{10^4} \quad [\%].$$

Na základe vypočítaných technických hodnôt jednotlivých skupín THS znalec vypočíta ich jednotlivé pomerné technické hodnoty PTHS:

$$PTHS_i = \frac{PDS_i \cdot THS_i}{100} \quad [\%].$$

Technická hodnota vozidla THV sa rovná súčtu pomerných technických hodnôt jeho jednotlivých skupín:

$$THV = \sum_{i=1}^{n} PTHS_i \quad [\%].$$

3. Určenie hodnoty mimoriadnej výbavy HMV
Hodnotu mimoriadnej výbavy vypočíta znalec podľa postupov uvedených v znaleckom štandarde:

$$THMV_i = \frac{(100 - ZA_i) \cdot (100 + ZP_i)}{100} \quad [\%]$$

$$HMV_i = \frac{THMV_i \cdot VH_i}{100} \quad [Sk]$$

$$HMV = \sum_{i=1}^{n} HMV_i \quad [Sk].$$

4. Výpočet technickej hodnoty vozidla vyjadrenej v korunách THSk
Technická hodnota v korunách THSk vyjadruje zvyšok technickej životnosti vozidla vyjadrený v korunách a nie sú v nej zahrnuté vplyvy zohľadňujúce trhové a ekonomické podmienky.
Pri výpočte THSk postupuje znalec podľa tohto vzorca:

$$THSk = \frac{THV \cdot VHV}{100} + HMV \quad [Sk].$$

5. Určenie koeficientu predajnosti KP
Pri výpočte koeficientu predajnosti znalec postupuje podľa znaleckého štandardu a postupy náležite zdôvodní.
6. Výpočet všeobecnej hodnoty vozidla VŠH
Všeobecná hodnota vozidla je hodnota v korunách, ktorej výpočet zahŕňa okrem vplyvov opotrebenia aj vplyvy trhu (predajnosť typu vozidla).
Vypočíta sa ako súčin technickej hodnoty vozidla vyjadrenej v korunách s koeficientom predajnosti KP:
VŠH = THSk . KP [Sk].
Výpočet VŠH zoradí znalec do tabuľky výpočtu VŠH

VHV [Sk]	
THSk [%]	
KP [-]	
VŠH [Sk]	
ROH [Sk]*	

* Ak ju treba vypočítať.

7. Výpočet reprodukčnej obstarávacej hodnoty vozidla ROH
Ak treba, znalec vypočíta aj reprodukčnú obstarávaciu hodnotu vozidla ROH.
Reprodukčná obstarávacia hodnota je cena vozidla, ktorú treba vynaložiť na zaobstaranie porovnateľného vozidla obvyklým spôsobom na voľnom trhu v rozhodnej dobe a ktorá podľa osobitného predpisu[1]) je vstupnou cenou hmotného majetku.
Pri jej výpočte znalec vychádza z aktuálneho vývoja na trhu, aktuálnych ekonomických podmienok a právnych noriem:
ROH = VŠH + NZ [Sk]
NZ – náklady na zaobstaranie vozidla.
Znalec v znaleckom posudku vždy uvedie, či vypočítaná reprodukčná obstarávacia hodnota je vrátane DPH alebo bez DPH.
Rozdelenie vozidiel do kategórií
Cestné vozidlá sa na účely určenia ich hodnoty rozdeľujú do týchto kategórií [v zátvorke je uvedená príslušná kategorizácia podľa osobitného predpisu[2])]:
1. Ostatné nemotorové vozidlá s výnimkou invalidných motorových vozíkov (kategória R):
1.1 bicykle detské a bicykle bez prevodov,
1.2 bicykle s prevodmi a špeciálne (športové) bicykle,
1.3 ručné nemotorové vozíky,
1.4 nemotorové vozíky a motorové invalidné vozíky.
2. Motocykle (kategória L):
2.1 malé motocykle nepodliehajúce dopravnej evidencii s maximálnou konštrukčnou rýchlosťou do 50 km/h a trojkolky a štvorkolky s maximálnou konštrukčnou rýchlosťou do 50 km/h a s ľubovoľným druhom pohonu,
2.2 motocykle s EČ a trojkolky a štvorkolky so zdvihovým objemom valcov motora do 125 cm^3,
2.3 motocykle s EČ a trojkolky a štvorkolky so zdvihovým objemom valcov motora nad 125 cm^3.
3. Osobné motorové vozidlá, dodávkové vozidlá, mikrobusy a ich modifikácie (kategória M):
3.1 vozidlá vyrobené v ČSFR a v bývalých socialistických štátoch do 31. 12. 1991,
3.2 vozidlá so zdvihovým objemom valcov motora $V \leq 1100$ cm^3,
3.3 vozidlá so zdvihovým objemom valcov motora $1100 < V \leq 1600$ cm^3,
3.4 vozidlá so zdvihovým objemom valcov motora $1600 < V \leq 2000$ cm^3,
3.5 vozidlá so zdvihovým objemom valcov motora $V > 2000$ cm^3,
3.6 luxusné vozidlá vybraných výrobcov so zdvihovým objemom valcov motora $V > 2500$ cm^3.
4. Úžitkové vozidlá, ich modifikácie, špeciálne úžitkové vozidlá a ich podvozky (kategória N):
4.1 úžitkové vozidlá s celkovou hmotnosťou do 3 500 kg,
4.2 úžitkové vozidlá s celkovou hmotnosťou od 3 501 kg do 12 000 kg,
4.3 úžitkové vozidlá s celkovou hmotnosťou nad 12 000 kg,
4.4 úžitkové vozidlá s celkovou hmotnosťou nad 12 000 kg používané v diaľkovej doprave a spĺňajúce medzinárodné normy a predpisy.
5. Traktory a pojazdné účelové stroje (kategórie T, S, R):
5.1 kolesové traktory (kategória T),
5.2 pásové traktory (kategória T),
5.3 pojazdné stroje na zemné, stavebné a cestné práce (kategória S),
5.4 pojazdné poľnohospodárske stroje (kategória S),
5.5 pojazdné žeriavy (kategória S),
5.6 pojazdná manipulačná technika na ložné a skladové operácie (kategória R),
5.7 stroje na báze ručných motorových vozíkov a traktorov (kategória R).
6. Autobusy (kategória M):
6.1 autobusy s celkovou hmotnosťou menšou ako 5 000 kg a do 19 miest na sedenie,
6.2 autobusy mestskej prepravy osôb,*
6.3 autobusy linkovej prímestskej prepravy osôb,*

6.4 autobusy diaľkovej prepravy osôb.*
7. Prívesy a návesy k vozidlám 2. a 3. kategórie (kategória O):
7.1 prívesy za motocykle a postranné vozíky k motocyklom,
7.2 nákladné prívesy za osobné a terénne osobné automobily a ich modifikácie,
7.3 obytné prívesy a návesy za osobné a terénne osobné automobily a ich modifikácie.
8. Prívesy a návesy za vozidlá 4., 5. a 6. kategórie (kategória O):
8.1 valníkové prívesy a návesy,
8.2 vyklápacie prívesy a návesy,
8.3 špeciálne prívesy a návesy,
8.4 obytné prívesy a návesy.
Postup stanovenia hodnoty dráhových vozidiel
1. Výpočet základnej amortizácie ZA
Vzťahy pre výpočet ZA:

$$ZA = r \cdot \left(RZ - \frac{ZOS}{\check{Z}} \right) \quad [\%]$$

$$ZA = VTS - ZOS \quad [\%]$$

r – počet odpracovaných rokov dráhového vozidla [roky],
RZ – ročná zrážka [%],
Ž – predpokladaná životnosť dráhového vozidla [roky],
ZOS – zostatkové percento prevádzkyschopnosti dráhového vozidla po skončení predpokladanej životnosti [%].
2. Výpočet skutočného technického stavu dráhového vozidla STS
Vzťah pre výpočet STS:

$$STS = TS \cdot \left(1 + \frac{\pm Z}{100} \right) \quad [\%]$$

STS – skutočný technický stav dráhového vozidla [%],
TS – technický stav dráhového vozidla [%],
Z – zmena technického stavu dráhového vozidla [%].
3. Stanovenie východiskovej hodnoty dráhového vozidla VH
Znalec zdôvodní použitú VH [Sk].
4. Technická hodnota dráhového vozidla vyjadrená v slovenských korunách THSk
THSk sa vypočíta podľa vzťahu:

$$THSk = \frac{STS \cdot VH}{100} + THMVSk \quad [Sk]$$

STS – skutočný technický stav dráhového vozidla [%],
VH – východisková hodnota dráhového vozidla [Sk],
THMVSk – technická hodnota mimoriadnej výbavy dráhového vozidla vyjadrená v korunách [Sk].
5. Všeobecná hodnota dráhového vozidla VŠH
VŠH sa vypočíta podľa vzťahu:
VŠH = THSk . KP [Sk]

THSk – technická hodnota dráhového vozidla vyjadrená v korunách [Sk],
KP – koeficient predajnosti dráhového vozidla [–].
Dráhy sa podľa technických podmienok uvedených v osobitnom predpise[3]) členia na železničné, električkové, trolejbusové, lanové a špeciálne dráhy. Podľa uvedeného postupu sa môže stanovovať hodnota dráhových vozidiel uvedených v príslušných predpisoch. Tieto predpisy zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odbore doprava železničná. V zmysle súvisiacich predpisov týkajúcich sa počtu ubehnutých kilometrov a vykonaných opráv znalec vypočíta základnú amortizáciu a stanoví východiskový technický stav dráhového vozidla.
Postup stanovenia hodnoty lietadiel
1. Výpočet základnej amortizácie ZA

$$ZA_1 = \frac{1 - q}{1 - q^{\check{Z}}} \cdot \left(1 - \frac{ZOS}{100}\right) \cdot 100 \quad [\%]$$

VTS – východiskový technický stav lietadla [%],
ZOS – zostatkové percento prevádzkyschopnosti lietadla [%],
q – podiel odpisov za dva po sebe nasledujúce roky zohľadňujúce morálne opotrebenie lietadla 0 <$E< q <$E< 1,
Ž – doba životnosti [roky],
r – počet odpracovaných rokov [roky],

$$ZA_2 = ZA_1 \cdot q$$

$$ZA_3 = ZA_1 \cdot q \cdot q = ZA_1 \cdot q^2 = ZA_2 \cdot q$$

.

.

.

$$ZA_r = ZA_1 \cdot q^{r-1} \quad [\%]$$

$$ZA = \frac{1 - q}{1 - q^{T}} \cdot q^{r-1} \cdot \left(1 - \frac{ZOS}{100}\right) \cdot 100 \quad [\%].$$

2. Výpočet skutočného technického stavu lietadla

$$STS = TS \cdot \left(1 + \frac{\pm Z}{100}\right) \cdot kmo \quad [\%]$$

TS – technický stav lietadla [%],
Z – zmena technického stavu lietadla [%],

kmo – koeficient morálneho opotrebenia lietadla.
3. Stanovenie východiskovej hodnoty lietadla
Treba zdôvodniť použitú VH [Sk].
4. Výpočet technickej hodnoty lietadla vyjadrenej v korunách

$$THSk = \frac{STS \cdot VH}{100} + THMVSk \quad [Sk]$$

STS – skutočný technický stav lietadla [%],
VH – východisková hodnota lietadla [Sk],
THMVSk – technická hodnota mimoriadnej výbavy lietadla vyjadrená v korunách [Sk].
5. Všeobecná hodnota lietadla
VHŠ sa vypočíta podľa vzťahu:
VŠH = THSk . KP [Sk]
THSk – technická hodnota lietadla [Sk],
KP – koeficient predajnosti lietadla [–].
Podľa tohto postupu môže len znalec z odboru doprava letecká stanovovať hodnotu lietadiel.
Postup stanovenia hodnoty plavidiel
1. Výpočet základnej amortizácie ZA
Vzťahy pre výpočet ZA:

$$ZA = r \cdot \left(RZ - \frac{ZOS}{\check{Z}} \right) \quad [\%]$$

$$ZA = VTS - ZOS \quad [\%]$$

r – počet odpracovaných rokov [roky],
RZ – ročná zrážka [%],
Ž – predpokladaná životnosť plavidla [roky],
ZOS – zostatkové percento prevádzkyschopnosti plavidla po skončení predpokladanej životnosti [%].
2. Výpočet skutočného technického stavu plavidla STS
Vzťah pre výpočet STS:

$$STS = TS \cdot \left(1 + \frac{\pm Z}{100} \right) \quad [\%]$$

TS – technický stav plavidla [%],
Z – zmena technického stavu plavidla [%].
3. Stanovenie východiskovej hodnoty plavidla VH
Znalec zdôvodní použitú VH [Sk].
4. Technická hodnota plavidla vyjadrená v slovenských korunách THSk
THSk sa vypočíta podľa vzťahu:

$$THSk = \frac{STS \cdot VH}{100} + THMVSk \quad [Sk]$$

STS – skutočný technický stav plavidla [%],
VH – východisková hodnota plavidla [Sk],
THMVSk – technická hodnota mimoriadnej výbavy plavidla vyjadrená v korunách [Sk].
5. Všeobecná hodnota plavidla VŠH
VŠH sa vypočíta podľa vzťahu:
VŠH = THSk . KP [Sk]
THSk – technická hodnota plavidla vyjadrená v korunách [Sk],
KP – koeficient predajnosti plavidla [–].
Podľa tohto postupu sa môže stanovovať hodnota plavidiel uvedených v osobitnom predpise. Tieto kategórie zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odbore doprava vodná.

Príloha č. 7 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY FINANČNÝCH INVESTÍCIÍ

(1) Všeobecná hodnota podielových cenných papierov a vkladov v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom a všeobecná hodnota cenných papierov a vkladov v podnikoch s podstatným vplyvom sa stanoví podnikateľskou a majetkovou metódou. Výsledná všeobecná hodnota vyjadruje objem odčerpateľných zdrojov, majetkové a nemajetkové výhody pre majiteľa podielových cenných papierov a vkladov, vplyv na riadenie podniku a možnosť speňaženia. Pri stanovení všeobecnej hodnoty verejne obchodovateľných podielových cenných papierov sa zohľadní porovnávacou metódou posledný známy kurz vyhlásený na tuzemskom alebo zahraničnom verejnom trhu.

(2) Všeobecná hodnota ostatných podielových cenných papierov a vkladov sa stanoví podnikateľskou a majetkovou metódou. Výsledná všeobecná hodnota vyjadruje objem odčerpateľných zdrojov, majetkové a nemajetkové výhody pre majiteľa podielových cenných papierov a vkladov, ako aj jeho vplyv na riadenie podniku. Ak znalec nedisponuje informačnými zdrojmi potrebnými na stanovenie všeobecnej hodnoty ostatných cenných papierov a vkladov, postupuje takto:

a) Všeobecná hodnota tuzemských alebo zahraničných verejne obchodovateľných cenných papierov na tuzemskom verejnom trhu alebo na zahraničnom verejnom trhu sa stanoví kurzom vyhláseným na príslušnom trhu ku dňu ohodnocovania. Ak sa s ohodnocovaným cenným papierom ku dňu ohodnocovania neobchodovalo, jeho hodnota sa stanoví vo výške posledného dosiahnutého kurzu. Ak sa s ohodnocovaným cenným papierom neobchodovalo dlhšie ako tri mesiace, všeobecná hodnota sa stanoví ako hodnota vlastného imania pripadajúca na jeden cenný papier, pričom sa zohľadní výnos alebo vplyv plynúci majiteľovi cenného papiera a speňažiteľnosť ohodnocovaného cenného papiera.

b) Všeobecná hodnota tuzemských alebo zahraničných verejne neobchodovateľných cenných papierov a vkladov sa stanoví ako hodnota vlastného imania pripadajúca na jeden cenný papier alebo podiel na majetku, pričom sa zohľadní výnos alebo vplyv plynúci majiteľovi cenného papiera alebo vkladu a speňažiteľnosť ohodnocovaného cenného papiera alebo vkladu.

(3) Všeobecná hodnota pôžičiek poskytnutých podnikom v skupine sa stanoví podnikateľskou metódou, pričom sa zohľadní schopnosť podnikov v skupine uhradiť ohodnocované pôžičky, čas potrebný na uhradenie ohodnocovaných pôžičiek, spôsoby ručenia a sankcie vyplývajúce z nesplnenia zmluvných podmienok.

(4) Všeobecná hodnota iných finančných investícií sa stanoví podnikateľskou metódou, ktorá zohľadňuje objem odčerpateľných zdrojov plynúcich z investície, riziká spojené s investovaním a transformovaním ohodnocovaných zložiek majetku na peňažné prostriedky. Všeobecná hodnota iných finančných investícií, ktoré sú obchodované v danom čase a mieste, sa stanoví podnikateľskou a porovnávacou metódou. V prípade úverových cenných papierov sa zohľadňuje schopnosť dlžníka uhradiť záväzok v stanovenom objeme a čase, ako aj sankcie vyplývajúce z nesplnenia zmluvných podmienok.

Príloha č. 8 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY ZÁSOB

Hodnota zásob sa stanoví po vykonaní fyzickej inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku. Hodnota zásob sa stanoví ako súčin reprodukčnej zostatkovej hodnoty zásob a koeficienta objektivizácie, pričom reprodukčná zostatková hodnota zásob sa rovná súčinu reprodukčnej obstarávacej hodnoty a koeficientu fyzického a morálneho stavu zásob.

$VHZ = RZH \times K_o$,

$RZH = ROH \times K_{FM}$,

kde

VHZ – všeobecná hodnota zásob,

RZH – reprodukčná zostatková hodnota zásob,

K_o – koeficient objektivizácie; zohľadňuje využiteľnosť zásob, možnosť ich transformácie na peňažné prostriedky, špecifické postavenie majiteľa zásob na trhu, priemerný náklad kapitálu spojeného s ich financovaním a nadbytočné stavy zásob,

ROH – reprodukčná obstarávacia hodnota zásob,

K_{FM} – koeficient fyzického a morálneho stavu zásob.

Hodnotené zásoby na účely stanovenia hodnoty sa členia na

a) zásoby použiteľné v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku,

b) zásoby použiteľné, nie však v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku,

c) neupotrebiteľné zásoby.

1. Hodnota zásob použiteľných v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku alebo časti podniku

a) Hodnota materiálu vychádza z reprodukčnej obstarávacej hodnoty ku dňu spracovania znaleckého posudku; zohľadní sa špecifické postavenie majiteľa zásob materiálu na relevantnom trhu, skutočný fyzický a morálny stav, využiteľnosť vo výrobnom procese a možnosť transformácie na peňažné prostriedky. Hodnota zásob materiálu sa stanoví z týchto častí:

– základného materiálu,

– pomocného materiálu,

– prevádzkového materiálu,

– náhradných dielcov,

– obalov,

– ostatného materiálu.

b) Hodnota nedokončenej výroby a polotovarov sa stanoví z výrobných nákladov ku dňu spracovania znaleckého posudku po zohľadnení postavenia majiteľa zásob nedokončenej výroby a polotovarov na relevantnom trhu, skutočného fyzického a morálneho stavu, využiteľnosti vo výrobnom procese a možnosti transformácie na peňažné prostriedky.

c) Hodnota hotových výrobkov sa stanoví z aktuálnych výrobných nákladov ku dňu spracovania znaleckého posudku; zohľadnia sa trhové hodnoty porovnateľných produktov, špecifické postavenie majiteľa zásob na relevantnom trhu, skutočné kvantitatívne a kvalitatívne parametre a možnosť transformácie na peňažné prostriedky.

d) Hodnota zvierat sa stanoví z reprodukčnej obstarávacej hodnoty; zohľadní sa úžitkovosť zistená ku dňu spracovania znaleckého posudku, trhové hodnoty porovnateľných druhov zvierat, biologická podstata a zdravotný stav hodnotených zvierat, špecifické postavenie majiteľa zásob na trhu, skutočné kvantitatívne a kvalitatívne parametre a možnosť ich transformácie na peňažné prostriedky.

e) Hodnota tovaru sa stanoví z reprodukčnej obstarávacej hodnoty, za ktorú možno zásoby tovaru obstarať ku dňu spracovania znaleckého posudku; zohľadnia sa možnosti následného speňaženia, obchodná marža, špecifické postavenie majiteľa zásob tovaru na relevantnom trhu, skutočné kvantitatívne a kvalitatívne parametre, sezónnosť, módnosť a možnosť ich transformácie na peňažné prostriedky.

f) Hodnota poskytnutých preddavkov na zásoby sa stanoví po identifikácii subjektov, ktorým sa poskytli preddavky; zohľadnia sa reálne možnosti (kvalita, množstvo, čas) plnenia uzavretých kontraktov s jednotlivými dodávateľmi.

2. Hodnota použiteľných zásob, nie však v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku alebo časti podniku

Hodnota sa vypočíta z reprodukčnej obstarávacej hodnoty zásob ku dňu spracovania znaleckého posudku alebo z hodnôt porovnateľných položiek zásob; zohľadní sa skutočný fyzický a morálny stav zásob, možnosť ich speňaženia a náklady spojené s ich predajom.

3. Hodnota neupotrebiteľných zásob
Hodnota neupotrebiteľných zásob zodpovedá objemu odčerpateľných zdrojov, ktoré možno dosiahnuť zo speňaženia zásob po odpočítaní nákladov spojených s ich speňažením.

Príloha č. 9 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY POHĽADÁVOK

Hodnota pohľadávok sa stanoví po vykonaní fyzickej inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku. Hodnota pohľadávky sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty pohľadávky a koeficienta vymožiteľnosti pohľadávky.

$VH_p = NH_p$ x KV.

kde VH_P – hodnota pohľadávky,

NH_P – nominálna hodnota pohľadávky,

KV – koeficient vymožiteľnosti pohľadávky, pri ktorého výpočte sa zohľadní platobná schopnosť dlžníka, dátum splatnosti, objem pohľadávky a zabezpečenie plnenia.

1. Hodnotené pohľadávky sa na účely stanovenia všeobecnej hodnoty členia na
a) dlhodobé pohľadávky,
b) krátkodobé pohľadávky.
2. Pohľadávky podľa bodu 1 písm. a) a b) sa delia na
a) dlhodobé pohľadávky z obchodného styku,
b) dlhodobé pohľadávky voči spoločníkom a združeniu,
c) dlhodobé pohľadávky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
d) dlhodobé pohľadávky v podnikoch s podstatným vplyvom,
e) iné dlhodobé pohľadávky,
f) krátkodobé pohľadávky z obchodného styku,
g) krátkodobé pohľadávky voči spoločníkom a združeniu,
h) krátkodobé pohľadávky zo sociálneho zabezpečenia,
i) krátkodobé pohľadávky voči štátu,
j) krátkodobé pohľadávky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
k) krátkodobé pohľadávky v podnikoch s podstatným vplyvom,
l) iné krátkodobé pohľadávky.
3. Pohľadávky podľa bodu 2 písm. a) až l) sa po znaleckom preskúmaní vymožiteľnosti zadelia do skupín podľa písmen a) až i), ktorým zodpovedá rozpätie súhrnnej hodnoty koeficienta vymožiteľnosti
a) do lehoty splatnosti neklasifikované, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,95 do 1,00,
b) do lehoty splatnosti klasifikované, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,20 do 0,95,
c) do lehoty splatnosti sporné, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,00 do 0,60,
d) po lehote splatnosti klasifikované, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,90 do 1,00 (trieda I),
e) po lehote splatnosti klasifikované, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,70 do 0,90 (trieda II),
f) po lehote splatnosti klasifikované, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,50 do 0,70 (trieda III),
g) po lehote splatnosti klasifikované, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,20 do 0,50 (trieda IV),
h) po lehote splatnosti pochybné a sporné, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je od 0,05 do 0,20,
i) po lehote splatnosti nevymožiteľné, pričom hodnota koeficienta vymožiteľnosti je 0,00.
4. Nominálna hodnota pohľadávky v slovenských korunách znejúca na cudziu menu sa stanoví prepočtom nominálnej hodnoty pohľadávky v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.

Príloha č. 10 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY FINANČNÉHO MAJETKU

1. Hodnota peňazí a cenín je ich nominálna hodnota. Hodnota peňazí a cenín v cudzej mene sa stanoví prepočtom ich nominálnej hodnoty v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska ku dňu ohodnotenia.

2. Hodnota peňazí na účtoch v bankách je nominálna hodnota zostatku vkladu ku dňu ohodnotenia. V prípade neschopnosti banky vyplácať vklady, hodnota sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty vkladu a koeficienta vymožiteľnosti. Hodnota koeficienta vymožiteľnosti sa stanoví podľa prílohy č. 9. Hodnota peňazí na účtoch vedených v cudzej mene sa stanoví prepočtom nominálnej hodnoty v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska ku dňu ohodnotenia.

3. Hodnota krátkodobého finančného majetku sa stanoví podľa prílohy č. 7.

Príloha č. 11 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY OSTATNÉHO MAJETKU

1. Hodnota nákladov budúcich období sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty nákladov budúcich období a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť nákladov a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.
2. Hodnota príjmov budúcich období sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť príjmov budúcich období, schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky a dôvody nevyúčtovania vykonaného plnenia.
3. Hodnota kurzových rozdielov aktívnych sa pri ohodnotení podniku ako celku alebo ako časti podniku nestanovuje z dôvodu objektivizácie kurzových rozdielov v zložkách majetku podniku alebo cudzích zdrojov krytia, s ktorými bezprostredne súvisia.
4. Hodnota dohadných účtov aktívnych sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť vzniku dohadných účtov aktívnych a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

Príloha č. 12 k vyhláške č. 255/2000 Z. z.

STANOVENIE HODNOTY CUDZÍCH PASÍV

1. Hodnota zákonných rezerv zodpovedá ich nominálnej hodnote.
2. Hodnota rezerv na kurzové straty sa pri ohodnotení podniku ako celku alebo časti podniku nestanovuje z dôvodu objektivizácie rezerv v zložkách majetku podniku alebo cudzích zdrojov krytia, s ktorými bezprostredne súvisia.
3. Hodnota ostatných rezerv sa stanoví ako súčin nominálnych hodnôt vytvorených rezerv a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie vyjadruje opodstatnenosť vzniku a použitia rezerv.
4. Hodnota záväzkov sa stanoví po vykonaní fyzickej inventarizácie ku dňu spracovania posudku. Hodnota záväzku sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty záväzku a koeficienta splatiteľnosti.

$VH_Z = NH_Z \times KS$,

kde VH_z – hodnota záväzku,

NH_z – nominálna hodnota záväzku,

KS – koeficient splatiteľnosti, pri ktorého výpočte sa zohľadnia príslušné zákonné ustanovenia o premlčacej a prekluzívnej dobe*) a sankcie vyplývajúce z neplnenia zmluvných vzťahov.

5. Hodnotené záväzky sa na účely stanovenia hodnoty členia na
a) dlhodobé záväzky,
b) krátkodobé záväzky.
6. Záväzky podľa bodu 5 písm. a) a b) sa delia na
a) dlhodobé záväzky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
b) dlhodobé záväzky v podnikoch s podstatným vplyvom,
c) dlhodobé prijaté preddavky,
d) emitované dlhopisy,
e) dlhodobé zmenky na úhradu,
f) iné dlhodobé záväzky,
g) krátkodobé záväzky z obchodného styku,
h) krátkodobé záväzky voči spoločníkom a združeniu,
i) krátkodobé záväzky voči zamestnancom,
j) krátkodobé záväzky zo sociálneho zabezpečenia,
k) krátkodobé záväzky voči štátu a dotácie,
l) krátkodobé záväzky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
m) krátkodobé záväzky v podnikoch s podstatným vplyvom,
n) iné krátkodobé záväzky.
7. Záväzky podľa bodu 6 písm. a) až n) sa po znaleckom preskúmaní zadelia do týchto skupín:
a) do lehoty splatnosti,
b) po lehote splatnosti.
8. Nominálna hodnota záväzkov v cudzej mene sa stanoví prepočtom nominálnej hodnoty záväzku v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.
9. Hodnota bankových úverov a výpomocí sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty bankových úverov a výpomocí a koeficienta splatiteľnosti. Koeficient splatiteľnosti vyjadruje sankcie vyplývajúce z neplnenia zmluvných vzťahov medzi veriteľom a dlžníkom, pričom jeho hodnota sa rovná hodnote jeden alebo väčšej ako jeden.
10. Nominálna hodnota bankových úverov a výpomocí v cudzej mene sa stanoví prepočtom nominálnej hodnoty bankových úverov a výpomocí v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.
11. Hodnota výdavkov budúcich období sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty výdavkov budúcich období a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť výdavkov a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.
12. Hodnota výnosov budúcich období sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty výnosov budúcich období a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť výnosov budúcich období a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.
13. Hodnota kurzových rozdielov pasívnych sa pri ohodnotení podniku ako celku alebo časti podniku nestanovuje z dôvodu objektivizácie kurzových rozdielov v zložkách majetku podniku alebo cudzích zdrojov krytia, s ktorými bezprostredne súvisia.
14. Hodnota dohadných účtov pasívnych sa stanoví ako súčin nominálnej hodnoty a koeficienta objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť vzniku dohadných účtov pasívnych a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

1) § 5 Obchodného zákonníka.

2) Napríklad Obchodný zákonník, Trestný poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov a zákon Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov.

3) Napríklad § 12 zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch.

4) Čl. 4 a čl. 20 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky.

5) Vyhláška Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov.

6) Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

7) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

8) Zákon č. 563/1991 Zb. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

9) § 16 ods. 4 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 263/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch.

10) Obchodný zákonník.

11) Napríklad zákon č. 383/1997 Z. z. Autorský zákon a zákon, ktorým sa mení a dopĺňa Colný zákon v znení neskorších predpisov v znení zákona č. 234/2000 Z. z., zákon č. 55/1997 Z. z. o ochranných známkach a zákon č. 527/1990 Zb. o vynálezoch, priemyselných vzoroch a zlepšovacích návrhoch v znení neskorších predpisov.

12) § 15 ods. 3 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb.

13) § 2 vyhlášky Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 116/1997 Z. z. o podmienkach premávky vozidiel na pozemných komunikáciách.

14) § 155 Obchodného zákonníka.

15) § 28 zákona č. 385/1999 Z. z. o kolektívnom investovaní.

16) Zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.

1) § 29 ods. 1 písm. c) zákona č. 366/1999 Z. z. o daniach z príjmov.

2) § 2 vyhlášky Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 116/1997 Z. z. o podmienkach premávky vozidiel na pozemných komunikáciách.

*) Hmotnosť nad 5 000 kg.

3) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 164/1996 Z. z. o dráhach a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpísov.

*) Napríklad Občiansky zákonník, Obchodný zákonník.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava, tel.: 02 571 01 000, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.