

86

VYHLÁŠKA

Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky

z 8. januára 2002

o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

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 všeobecnej hodnoty majetku.

(2) Podľa tejto vyhlášky sa postupuje aj v prípade, ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu majetku na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomoci alebo ak ide o právny úkon podľa osobitného predpisu.¹⁾

§ 2

Ustanovenia tejto vyhlášky sa nepoužijú

- na stanovenie hodnoty majetku vo výlučnom vlastníctve štátu,²⁾
- na účely dojednávania ceny pri zmluvných prevodoch stavieb, bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, pozemkov a trvalých porastov a na dojednanie nájomného za nájom pozemkov podľa osobitných predpisov,³⁾
- na účely vyvlastňovacieho konania podľa osobitného predpisu,⁴⁾
- pri prevode majetku podľa osobitného predpisu,⁵⁾
- na účely reštitúcií podľa reštitučných zákonov,

- pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov za podmienok ustanovených osobitným predpisom.⁶⁾

§ 3

Vymedzenie základných pojmov

- (1) Na účely tejto vyhlášky sa rozumie
- majetkom majetok podniku ako celku, časť podniku, zložka majetku podniku alebo iný majetok ako majetok podniku,
 - podnikom najmä veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patria podnikateľovi⁷⁾ a slúžia na prevádzkovanie podniku alebo vzhľadom na svoju povahu majú na tento účel slúžiť,
 - časťou podniku útvar, ktorý je organizačne a účtovne oddeliteľný,
 - zložkou majetku podniku
 - hmotná súčasť majetku podniku s technicko-ekonomickým určením, ktorej hodnota je vyčísliteľná nezávisle od ostatného majetku podniku,
 - nehmotná súčasť majetku podniku, ktorá vplýva na jeho výnosový potenciál a je oddeliteľná nezávisle od ostatného majetku podniku,
 - iným majetkom sa rozumie hmotný majetok a nehmotný majetok, ktorý vlastní iná osoba ako podnikateľ podľa osobitného zákona a slúži na iné účely ako na podnikanie podľa tohto zákona.

(2) Na účely tejto vyhlášky sa rozumie

- všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase vrátane dane z pridanej hodnoty,

¹⁾ Napríklad zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok), Občiansky zákonník, 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, 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.

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

³⁾ Napríklad 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.

⁴⁾ Napríklad zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov, zákon č. 193/2001 Z. z. o podpore na zriadenie priemyselných parkov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

⁵⁾ Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

⁶⁾ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

⁷⁾ § 2 Obchodného zákonníka.

- b) objektivizáciou znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory,
- c) východiskovou hodnotou nadobúdacía a znovunadobúdacía hodnota majetku v čase ohodnotenia alebo pre vybrané zložky majetku hodnota, ktorá je ustanovená v prílohách tejto vyhlášky,
- d) účtovnou hodnotou majetku podniku alebo jeho častí hodnota vykazovaná v účtovnej evidencii alebo v inej evidencii slúžiacej ako vstupná informácia na stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podniku,
- e) odčerpateľným zdrojom peňažné vyjadrenie úžitku vytváraného najmä z disponibilných ziskov, výnosov alebo zo salda peňažných tokov, ktorý sa dosiahne z činnosti podniku alebo jeho častí, alebo zo zložiek majetku podniku a ktorého výška závisí od minulého vývoja podniku, od jeho súčasného postavenia na trhu, ale predovšetkým od jeho predpokladaného vývoja.

§ 4

Pôsobnosť vyhlášky

Podľa tejto vyhlášky postupujú

- a) ústavy a iné pracoviská zapísané v zozname vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky v znaleckom odbore podnikové hospodárstvo (ďalej len „znalecká organizácia“), ak ide o stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podniku, jeho častí a iného majetku na účely tejto vyhlášky,
- b) znalci všetkých znaleckých odborov oprávnení hodnotiť príslušné zložky majetku podniku a iného majetku na účely tejto vyhlášky.

DRUHÁ ČASŤ**VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

§ 5

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku podniku a jeho častí

(1) Znalecká organizácia prihliada na všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na hodnotu majetku, najmä na jeho technický stav a stav trhu v danom mieste a čase.

(2) Všeobecnú hodnotu majetku podniku alebo jeho častí stanoví znalecká organizácia podľa účelu znaleckého posudku

- a) majetkovou metódou,
- b) podnikateľskou metódou,
- c) kombinovanou metódou,
- d) likvidačnou metódou alebo
- e) porovnávacou metódou.

(3) Základné postupy stanovenia všeobecnej hodno-

ty majetku podniku alebo jeho častí sú stanovené v prílohe č. 1.

(4) Majetkovou metódou stanoví znalecká organizácia všeobecnú hodnotu podniku alebo jeho častí súčtom všeobecných hodnôt jednotlivých zložiek majetku podniku znížených o všeobecnú hodnotu cudzích pasív ku dňu ohodnotenia.

(5) Podnikateľskou metódou stanoví znalecká organizácia všeobecnú hodnotu podniku alebo jeho častí kapitalizáciou odčerpateľných zdrojov za hodnotené časové obdobie podnikania.

(6) Kombinovanou metódou stanoví znalecká organizácia všeobecnú hodnotu podniku alebo jeho častí ako vážený priemer všeobecných hodnôt podniku stanovených majetkovou a podnikateľskou metódou.

(7) Likvidačnou metódou stanoví znalecká organizácia všeobecnú hodnotu podniku alebo jeho častí pri zrušení právnickej osoby,⁸⁾ ktoré je spojené s likvidáciou, ako súčet všeobecných hodnôt zložiek majetku podniku pri zohľadnení všeobecnej hodnoty cudzích pasív a nákladov na likvidáciu alebo pri skončení činnosti podnikateľa konkurzom ako súčet všeobecnej hodnoty majetku objektivizovaný koeficientom speňažiteľnosti.

(8) Porovnávacou metódou stanoví znalecká organizácia všeobecnú hodnotu podniku alebo jeho častí zohľadnením vybraných spoločných kritérií súboru porovnateľných podnikov s využitím transakčného prístupu, vzorového prístupu alebo burzového prístupu.

(9) Stanovená výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje na celé slovenské tisíckoruny.

§ 6

Stanovenie všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku

(1) Všeobecnú hodnotu zložiek majetku podniku alebo iného majetku stanoví znalecká organizácia alebo znalec príslušného znaleckého odboru formou znaleckého posudku.

(2) Znalecká organizácia alebo znalec pri stanovení všeobecnej hodnoty zložky majetku podniku alebo iného majetku postupuje podľa jednotlivých príloh tejto vyhlášky; v ostatných prípadoch postupuje podľa osobitného predpisu⁹⁾ pre jednotlivé znalecké odbory.

(3) Pri stanovení všeobecnej hodnoty zložiek majetku podniku alebo iného majetku, pre ktoré nie je metodika v prílohách vyhlášky stanovená alebo pre ktoré nebol vydaný osobitný predpis, znalec použije postup zaužívaný v iných znaleckých odboroch s prihliadnutím na osobitosti uvedených zložiek majetku.

⁸⁾ Napríklad § 68 Obchodného zákonníka.

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.

TRETIA ČASŤ OSOBITNÉ USTANOVENIA

§ 7

Členenie majetku

Majetok sa na účely tejto vyhlášky člení na

- a) majetok podniku, ktorým sa rozumie investičný, obežný a ostatný majetok,
- b) iný majetok ako majetok podniku.¹⁰⁾

§ 8

Investičný majetok

Investičným majetkom na účely tejto vyhlášky sú:

- a) nehmotný investičný majetok,
- b) hmotný investičný majetok,
- c) finančné investície.

§ 9

Nehmotný investičný majetok

(1) Zložkou nehmotného investičného majetku na účely tejto vyhlášky je

- a) nehmotný investičný majetok chránený podľa osobitného predpisu,¹¹⁾
- b) nehmotný investičný majetok nechránený.

(2) Chráneným nehmotným investičným majetkom na účely tejto vyhlášky sú:

- a) softvér,
- b) nehmotné výsledky výskumnej a obdobnej činnosti,
- c) ocenené práva.

(3) Nechráneným nehmotným investičným majetkom na účely tejto vyhlášky sú:

- a) nehmotné výsledky výskumnej a obdobnej činnosti, ktoré nie sú chránené,
- b) ocenené práva, ktoré nie sú chránené,
- c) zriaďovacie výdavky,
- d) goodwill,
- e) know-how,
- f) nedokončené nehmotné investície.

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

§ 10

Hmotný investičný majetok

(1) Hmotný investičný majetok na účely tejto vyhlášky sú nehnuteľnosti a stavby, hnutelné veci alebo súbory vecí, ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie.

(2) Nehnuteľnosťami a stavbami na účely tejto vyhlášky sú

- a) pozemky,
- b) stavby,
- c) byty a nebytové priestory,
- d) nedokončené stavby, byty a nebytové priestory,
- e) lesné porasty, vinice, chmeľnice, ovocné sady,
- f) vodné plochy.

(3) Hnuteľným investičným majetkom na účely tejto vyhlášky sú

- a) stroje, prístroje, strojové zariadenia,
- b) elektrotechnické zariadenia,
- c) dopravné prostriedky,
- d) základné stádo a ťažné zvieratá,
- e) iný hnutelný investičný majetok,
- f) nedokončený hnutelný investičný majetok.

(4) Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stavieb a hnutelného investičného majetku je uvedené v prílohách č. 3 až 6. V ostatných prípadoch znalec postupuje podľa § 6 ods. 3.

§ 11

Finančné investície

(1) Finančnými investíciami na účely tejto vyhlášky sú

- a) majetkové cenné papiere a vklady,
- b) úverové cenné papiere,
- c) ostatné finančné investície.

(2) Majetkovými cennými papiermi a vkladmi na účely tejto vyhlášky sú

- a) akcie a dočasné listy,
- b) podielnické listy,
- c) členské podiely v družstvách,
- d) obchodné podiely,
- e) tovarové záložné listy a skladiskové záložné listy,
- f) iné majetkové cenné papiere a vklady.¹²⁾

(3) Úverovými cennými papiermi na účely tejto vyhlášky sú

- a) dlhopisy,
- b) depozitné certifikáty,
- c) pokladničné poukážky,
- d) zmenky,
- e) vkladové listy,
- f) iné úverové cenné papiere.¹²⁾

(4) Ostatnými finančnými investíciami na účely tejto vyhlášky sú

- a) opcie,
- b) vlastné dlhopisy,
- c) vlastné akcie,
- d) iné finančné investície.¹²⁾

¹⁰⁾ Napríklad § 56 Obchodného zákonníka, zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení zákona č. 35/2002 Z. z., zákon č. 34/2002 Z. z. o nadáciách a o zmene Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

¹¹⁾ Napríklad zákon č. 527/1990 Zb. o vynálezoch, priemyselných vzoroch a zlepšovacích návrhoch, zákon č. 55/1997 Z. z. o ochranných známkach, zákon č. 383/1997 Z. z. Autorský zákon a zákon, ktorým sa mení a dopĺňa Colný zákon v znení neskorších predpisov a zákon č. 146/2000 Z. z. o ochrane topografií polovodičových výrobkov.

¹²⁾ Napríklad zákon č. 191/1950 Sb. Zákon zmenkový a šekový.

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

§ 12

Obežný majetok

Obežným majetkom na účely tejto vyhlášky sú:

- a) zásoby,
- b) pohľadávky,
- c) finančný majetok.

§ 13

Zásoby

(1) Zásobami na účely tejto vyhlášky sú:

- a) materiál,
- b) nedokončená výroba a polotovary,
- c) výrobky,
- d) zvieratá,
- e) tovar.

(2) Všeobecná hodnota zásob, ktoré majú technickú podstatu zhodnú so zložkami investičného majetku, sa stanoví podľa § 10.

(3) Všeobecná hodnota ostatných zložiek zásob sa stanoví podľa prílohy č. 8, v osobitných prípadoch znalec postupuje podľa § 6 ods. 3.

§ 14

Pohľadávky

(1) Pohľadávkami na účely tejto vyhlášky sú

- a) pohľadávky za upísané vlastné imanie,
- b) poskytnuté preddavky na nehmotný investičný majetok,
- c) poskytnuté preddavky na nehnuteľnosti a stavby,
- d) poskytnuté preddavky na hnutelný investičný majetok,
- e) poskytnuté preddavky na zásoby,
- f) dlhodobé pohľadávky z obchodného styku,
- g) dlhodobé pohľadávky voči spoločníkom a združeniu,
- h) dlhodobé pohľadávky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
- i) iné dlhodobé pohľadávky,
- j) krátkodobé pohľadávky z obchodného styku,
- k) krátkodobé pohľadávky voči spoločníkom a združeniu,
- l) krátkodobé pohľadávky zo sociálneho zabezpečenia,
- m) krátkodobé pohľadávky voči štátu,
- n) krátkodobé pohľadávky v podnikoch s rozhodujúcim vplyvom,
- o) krátkodobé pohľadávky v podnikoch s podstatným vplyvom,
- p) iné krátkodobé pohľadávky.

(2) Všeobecná hodnota pohľadávok sa stanoví podľa prílohy č. 9.

§ 15

Finančný majetok

(1) Finančným majetkom na účely tejto vyhlášky sú

- a) peniaze a ceniny v hotovosti,
- b) zostatky na bankových účtoch.

(2) Všeobecná hodnota peňazí a cenín v hotovosti a zostatkov na bankových účtoch sa stanoví podľa prílohy č. 10.

§ 16

Ostatný majetok

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

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

§ 17

Cudzie pasíva

(1) Cudzími pasívami na účely tejto vyhlášky sú

- a) rezervy,
- b) záväzky,
- c) úvery a výpomoci,
- d) ostatné pasíva.

(2) Rezervami na účely tejto vyhlášky sú

- a) zákonné rezervy,
- b) rezervy na kurzové straty,
- c) ostatné rezervy.

(3) Záväzkami na účely tejto vyhlášky sú

- a) dlhodobé záväzky
 1. voči podnikom s rozhodujúcim vplyvom,
 2. voči podnikom s podstatným vplyvom,
 3. dlhodobé prijaté preddavky,
 4. emitované dlhopisy,
 5. dlhodobé zmenky,
 6. iné dlhodobé záväzky,
- b) 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,

(4) Úvermi a výpomocami na účely tejto vyhlášky sú

- a) dlhodobé úvery,
- b) bežné úvery,
- c) krátkodobé finančné výpomoci.

(5) Ostatnými pasívami na účely tejto vyhlášky sú

- a) výdavky budúcich období,
- b) výnosy budúcich období,
- c) kurzové rozdiely pasívne,
- d) dohadné účty pasívne.

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

ŠTVRTÁ ČASŤ**PRECHODNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

§ 18

Prechodné ustanovenie

Znalecký posudok zadaný žiadateľom pred účinnosťou tejto vyhlášky sa vypracuje podľa doterajších právnych predpisov.

§ 19

Zrušovacie ustanovenie

Zrušuje sa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 255/2000 Z. z. o stanovení hodnoty podniku, jeho častí a zložiek majetku podniku.

§ 20

Účinnosť

Táto vyhláška nadobúda účinnosť 1. marca 2002.

Ján Čarnogurský v. r.

Príloha č. 1
k vyhláške č. 86/2002 Z. z.

ZÁKLADNÉ POSTUPY STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY PODNIKU A ČASŤÍ PODNIKU

1. Majetková metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku

Všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená majetkovou metódou je všeobecná hodnota majetku znížená o všeobecnú hodnotu cudzích pasív k termínu ohodnotenia.

Majetková metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku poskytuje časovo reálne a ľahko kontrolovateľné údaje o štruktúre majetku, objektivizuje údaje vykazované v účtovnej a inej evidencii.

Všeobecná hodnota podniku a častí podniku sa stanoví majetkovou metódou podľa zaužívaného vzťahu $VŠH_M = A + B + C + D - CP$ [Sk], ktorý je na účely tejto vyhlášky upravený takto:

$$VŠH_M = VŠH_{IM} + VŠH_{OBM} + VŠH_{OM} - VŠH_{CP} \quad [\text{Sk}],$$

kde

$VŠH_M$ - všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená majetkovou metódou [Sk],

$VŠH_{IM}$ - všeobecná hodnota investičného majetku [Sk],

$VŠH_{OBM}$ - všeobecná hodnota obežného majetku [Sk],

$VŠH_{OM}$ - všeobecná hodnota ostatného majetku [Sk],

$VŠH_{CP}$ - všeobecná hodnota cudzích pasív [Sk].

2. Podnikateľská metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku

a) Všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená podnikateľskou metódou pri časovo neobmedzenej životnosti podniku sa stanoví takto:

$$VŠH_P = H_{OZ} + H_T \quad [\text{Sk}],$$

kde

$VŠH_P$ - všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená podnikateľskou metódou [Sk],

H_{OZ} - všeobecná hodnota odčerpateľných zdrojov počas hodnoteného obdobia [Sk],

H_T - trvalá hodnota [Sk].

Všeobecná hodnota odčerpateľných zdrojov počas hodnoteného obdobia sa stanoví takto:

$$H_{OZ} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+i)^t} \quad [\text{Sk}],$$

kde

H_{OZ} - všeobecná hodnota odčerpateľných zdrojov počas hodnoteného obdobia [Sk],

OZ_t - odčerpateľné zdroje počas hodnoteného obdobia [Sk],

i - diskontná sadzba v percentách, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [-],

n - dĺžka sledovaného obdobia [rok].

Diskontná sadzba sa stanoví takto:

$$i = (1 - DS) \cdot N_{PK} \cdot \frac{PK}{CK} + N_{VK} \cdot \frac{VK}{CK} \quad [-]$$

$$CK = PK + VK \quad [\text{Sk}],$$

kde

i - vypočítaná diskontná sadzba v percentách odrážajúca mieru rizika, priemernú nákladovosť kapitálu a štruktúru využívaného kapitálu, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

- DS – sadzba dane z príjmu v percentách, ktorá je stanovená v zmysle zákona o dani z príjmov pre ohodnocovaný podnik, do výpočtu sa dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- N_{PK} – náklady spojené s využívaním požičaného kapitálu v percentách, t. j. úrok a iné náklady platené veriteľom, ktoré sa do výpočtu dosadzujú v desatinnom tvare [%/100],
- PK – objem požičaného kapitálu v slovenských korunách; pozostáva zo zložiek cudzích pasív, ktorými na účel výpočtu diskontnej sadzby sú: dlhodobé bankové úvery, bežné bankové úvery, finančné výpomoci, emitované dlhopisy, zmenky, lízing, platené nájmy a iné záväzky,
- N_{VK} – náklady vlastného kapitálu v percentách, t. j. podiel na zisku očakávaný a získavaný vlastníkom za vklad svojho kapitálu do podniku, ktoré sa do výpočtu dosadzujú v desatinnom tvare [%/100],
- VK – objem vlastného kapitálu v slovenských korunách pozostáva zo zložiek pasív, ktorými na účel výpočtu diskontnej sadzby je základné imanie.
- CK – celkový kapitál (súčet vlastného kapitálu a požičaného kapitálu v slovenských korunách).

Trvalá hodnota sa stanoví takto:

$$H_T = \frac{OZ_{n+1}}{i-g} \cdot \frac{1}{(1+i)^{n+1}} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- H_T – trvalá hodnota [Sk],
- OZ_{n+1} – objem odčerpateľných zdrojov v roku nasledujúcom po sledovanom období [Sk],
- i – diskontná sadzba v percentách, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- g – trvale udržateľná miera rastu odčerpateľných zdrojov v percentách, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- n – dĺžka sledovaného obdobia [rok].

Trvalá hodnota (H_T) je všeobecná hodnota odčerpateľných zdrojov podniku a častí podniku v roku nasledujúcom po sledovanom období, zohľadňujúca predpoklady podniku vytvárať odčerpateľné zdroje počas časovo neobmedzeného obdobia, ktorá je prepočítaná na súčasnú hodnotu k dátumu ohodnotenia.

Trvale udržateľná miera rastu odčerpateľných zdrojov (g) vyjadruje percentuálnu medziročnú zmenu schopnosti podniku vytvárať odčerpateľné zdroje, ktorá závisí od stavu podniku ku dňu ohodnotenia a od jeho vývoja počas sledovaného obdobia v rámci jeho odvetvia v kontexte s jeho históriou.

- b) Všeobecná hodnota podniku a častí podniku vymedzená podnikateľskou metódou pri časovo obmedzenej životnosti podniku sa stanoví takto:

$$V\dot{S}H_P = H_{OZ} + H_K \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $V\dot{S}H_P$ – všeobecná hodnota podniku a častí podniku stanovená podnikateľskou metódou pri časovo obmedzenej životnosti podniku [Sk],
- H_{OZ} – hodnota odčerpateľných zdrojov počas hodnoteného obdobia [Sk],
- H_K – konečná hodnota podniku v roku nasledujúcom po sledovanom období, ktorá sa stanoví takto:

$$H_K = \frac{LP_{n+1}}{(1+i)^{n+1}} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- H_K – konečná hodnota podniku a častí podniku v roku nasledujúcom po sledovanom období, ktorá je prepočítaná na súčasnú hodnotu k dátumu ohodnotenia [Sk],
- LP_{n+1} – predpokladaný čistý výnos zo speňaženia majetku v roku nasledujúcom po sledovanom období (likvidačný prebytok) [Sk],
- i – diskontná sadzba v percentách, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- n – dĺžka sledovaného obdobia [rok].

3. Likvidačná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku

- a) Všeobecná hodnota podniku stanovená pri skončení podnikateľskej činnosti likvidáciou predstavuje hodnotu majetku podniku stanovenú likvidačnou metódou k určitému dátumu, ktorá ostáva vlastníkovi po predaji majetku, po splatení všetkých záväzkov vrátane odmeny likvidátora a všetkých nákladov na likvidáciu. Stanoví sa likvidačnou metódou podľa zaužívaného vzťahu

$$V\dot{S}H_L = A + B + C + D - CP - N_L \quad [\text{Sk}], \text{ ktorý je na účely tejto vyhlášky upravený takto:}$$

$$V\dot{S}H_L = V\dot{S}H_{IM} + V\dot{S}H_{OBM} + V\dot{S}H_{OM} - V\dot{S}H_{CP} - V\dot{S}H_{NL} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $V\dot{S}H_L$ – všeobecná hodnota podniku stanovená likvidačnou metódou [Sk],
 $V\dot{S}H_{IM}$ – všeobecná hodnota investičného majetku [Sk],
 $V\dot{S}H_{OBM}$ – všeobecná hodnota obežného majetku [Sk],
 $V\dot{S}H_{OM}$ – všeobecná hodnota ostatného majetku [Sk],
 $V\dot{S}H_{CP}$ – všeobecná hodnota cudzích pasív [Sk],
 $V\dot{S}H_{NL}$ – všeobecná hodnota nákladov súvisiacich s likvidáciou (napr. odmena likvidátora, odmeny za znalecké posudky, likvidácia škôd, vyradovanie investičného majetku, nárok zamestnancov na odstupné a pod.) [Sk].

- b) Všeobecná hodnota podniku pri skončení podnikateľskej činnosti konkurzom sa stanoví likvidačnou metódou takto:

$$V\dot{S}H_{LK} = (V\dot{S}H_{IM} + V\dot{S}H_{OBM} + V\dot{S}H_{OM}) \cdot k_S + V\dot{S}H_{FM} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $V\dot{S}H_{LK}$ – všeobecná hodnota podniku stanovená likvidačnou metódou [Sk],
 $V\dot{S}H_{IM}$ – všeobecná hodnota investičného majetku [Sk],
 $V\dot{S}H_{OBM}$ – všeobecná hodnota obežného majetku bez finančného majetku [Sk],
 $V\dot{S}H_{OM}$ – všeobecná hodnota ostatného majetku [Sk],
 $V\dot{S}H_{FM}$ – všeobecná hodnota finančného majetku [Sk],
 k_S – súhrnný koeficient speňažiteľnosti majetku ako celku zohľadňujúci mimoriadne špecifiká, ktoré sa nebrali do úvahy pri stanovení všeobecných hodnôt jednotlivých zložiek majetku a majú vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu majetku ako celku. Výšku súhrnného koeficientu speňažiteľnosti a v ňom zahrnuté mimoriadne špecifiká znalecká organizácia preskúmateľne zdôvodní. Spravidla sa koeficient speňažiteľnosti rovná približne 1,0 [-].

4. Kombinovaná metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku

$$V\dot{S}H_K = \frac{a \cdot V\dot{S}H_P + b \cdot V\dot{S}H_M}{a+b} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- $V\dot{S}H_K$ – všeobecná hodnota podniku vypočítaná kombinovanou metódou [Sk],
 $V\dot{S}H_P$ – všeobecná hodnota podniku stanovená podnikateľskou metódou [Sk],
 $V\dot{S}H_M$ – všeobecná hodnota podniku stanovená majetkovou metódou [Sk],
 a – váha korigujúca podnikateľskú hodnotu podniku [-],
 b – váha korigujúca majetkovú hodnotu podniku [-].

V prípadoch, keď sa všeobecná hodnota stanovená podnikateľskou a majetkovou metódou približne rovnajú, alebo v prípadoch, keď je všeobecná hodnota stanovená podnikateľskou metódou vyššia, platí $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

5. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a častí podniku

Všeobecná hodnota podniku a častí podniku podľa transakčného prístupu 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 podľa vzorového prístupu sa stanoví porovnaním so vzorovými podnikmi sumarizáciou finančných ukazovateľov po zohľadnení rizikových faktorov, kontrolných príplatkov, diskontov predajnosti.

Všeobecná hodnota podniku alebo jeho častí podľa burzového prístupu sa stanoví ako súčet budúcich dividend počas sledovaného obdobia a očakávanej majetkovej hodnoty na konci sledovaného obdobia.

Výber použitých metód stanovenia všeobecnej hodnoty podniku a jeho častí znalecká organizácia jednoznačne zdôvodní.

**Príloha č. 2
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.**

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHMOTNÉHO INVESTIČNÉHO MAJETKU

1. Všeobecná hodnota zriaďovacích výdavkov

Stanoví sa individuálnym posúdením vynaložených zriaďovacích výdavkov z hľadiska ich využitia pri činnosti podniku a prínosu pri realizovaní jeho aktivít.

2. Všeobecná hodnota softvéru

Stanoví sa ako rozdiel medzi východiskovou hodnotou (úctovnou cenou alebo vynaloženými nákladmi) a amortizáciou. Pri stanovení všeobecnej hodnoty softvéru sa vezme do úvahy jeho využitie pri činnosti podniku a prínos pri realizovaní jeho aktivít.

**3. Všeobecná hodnota nehmotných výsledkov výskumnej a obdobnej činnosti a všeobecná hodnota oceni-
teľných práv**

Stanoví sa

- metódou licenčnej analógie v prípade licencií, patentov, ochranných známk a iných obchodovateľných súčastí nehmotného investičného majetku alebo
- 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, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{NIM} = SH_{OZ} \cdot P_{NIM} \quad [Sk],$$

kde

$V\dot{S}H_{NIM}$ – všeobecná hodnota nehmotného investičného majetku podniku.

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

kde

- n – počet rokov používania nehmotného investičného majetku podniku [rok],
- SH_{OZ} – súčasná hodnota budúcich odčerpateľných zdrojov ku dňu vypracovania znaleckého posudku [Sk],
- P_{NIM} – percentuálny podiel, ktorým sa ohodnocovaný nehmotný investičný majetok podieľa na tvorbe odčerpateľných zdrojov, ktorý sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- i – diskontná sadzba v percentách vypočítaná podľa prílohy č. 1 časti 2, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

4. Iný nehmotný investičný majetok

Člení sa na goodwill a know-how.

Všeobecná hodnota goodwillu sa stanoví ako

- rozdiel medzi podnikateľskou a majetkovou hodnotou

$$V\dot{S}H_G = V\dot{S}H_P - V\dot{S}H_M \quad [Sk],$$

kde

- $V\dot{S}H_G$ – všeobecná hodnota goodwillu [Sk],
- $V\dot{S}H_P$ – všeobecná hodnota podniku stanovená podnikateľskou metódou [Sk],
- $V\dot{S}H_M$ – všeobecná hodnota podniku stanovená majetkovou metódou [Sk],

alebo ako

b) súčasná hodnota rozdielu medzi hodnotou odčerpateľných zdrojov a súčinom miery rentability investovaného kapitálu a všeobecnou hodnotou majetku podniku

$$V\dot{S}H_G = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t - (i_1 \cdot V\dot{S}H_M)}{(1+i_2)^t} \text{ [Sk]},$$

kde

OZ_t – objem odčerpateľných zdrojov v čase t [Sk],

$V\dot{S}H_M$ – všeobecná hodnota podniku stanovená majetkovou metódou [Sk],

n – počet rokov používania nehmotného investičného majetku podniku [rok],

i_1 – rentabilita investovaného kapitálu v percentách, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

i_2 – diskontná sadzba v percentách vypočítaná podľa prílohy č. 1 časti 2, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Všeobecná hodnota know-how sa stanoví metódou kapitalizácie odčerpateľných zdrojov. Stanoví sa dĺžka obdobia v rokoch, počas ktorého sa know-how bude využívať, vypočíta sa objem odčerpateľných zdrojov, ktoré sa vytvárajú využívaním ohodnocovaného know-how, stanoví sa podiel, ktorý pripadá na ohodnocované know-how z vytváraných odčerpateľných zdrojov.

$$V\dot{S}H_{NIM} = SH_{OZ} \cdot P_{NIM} \quad \text{[Sk]},$$

kde

$V\dot{S}H_{NIM}$ – všeobecná hodnota know-how podniku,

$$SH_{OZ} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+i)^t} \quad \text{[Sk]},$$

kde

n – počet rokov používania know-how podniku [rok],

SH_{OZ} – súčasná hodnota budúcich odčerpateľných zdrojov ku dňu vypracovania znaleckého posudku [Sk],

P_{NIM} – percentuálny podiel, ktorým sa ohodnocované know-how podieľa na tvorbe budúcich odčerpateľných zdrojov; do výpočtu sa dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

i – diskontná sadzba v percentách vypočítaná podľa prílohy č. 1 časti 2, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

5. Všeobecná hodnota nedokončených nehmotných investícií

Stanoví sa s prihliadnutím na možnosti skončenia 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 objektivizované vynaložené náklady.

6. Všeobecná hodnota poskytnutých preddavkov na nehmotný investičný majetok

Stanovuje sa s prihliadnutím na schopnosť prijímateľa preddavku splniť zmluvný vzťah a s prihliadnutím na skutočnú využiteľnosť nehmotného investičného majetku v podniku.

7. Všeobecné pravidlá na postup znalca

Znalec alebo znalecká organizácia zváži a zdôvodní výber vhodnej metódy, ktorá prihliada na všetky špecifiká nehmotného investičného majetku, pričom použije zaužívané znalecké postupy.

**Príloha č. 3
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.****POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB****A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE****1. Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

2. Východisková hodnota (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnakú novú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia.

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby¹⁾

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa iba vtedy, ak je predmet ohodnotenia schopný dosahovať výnos formou prenájmu),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec alebo znalecká organizácia. Výber musí v znaleckom posudku zdôvodniť. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

C. TECHNICKÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB**C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)**

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne špecifikovať číslom objektu, zatriedenia do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou podľa verejne publikovaného katalógu, z ktorého bol vybraný.

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [Sk],$$

kde

M – počet merných jednotiek.

¹⁾ § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

RU – rozpočtový ukazovateľ

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku, ktorá zodpovedá vybranému porovnateľnému objektu z publikovaných katalógov rozpočtových ukazovateľov. Výber porovnateľného objektu sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavebných objektov²⁾, na ktorej základe bol vybraný katalóg zostavený.

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien

Vyjadruje nárast cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou indexov nárastu cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch.

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_V = \sum_{i=1}^n \frac{k_{Si} \cdot cp_i}{100 \%} + \sum_{j=1}^n \frac{cpan_j}{100 \%} \quad [-],$$

kde

k_{Si} – koeficient štandardu i-tej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujúci štandardné, podštandardné alebo nadštandardné vybavenie. V prípade, ak sa v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov nachádza konštrukcia alebo vybavenie, ktoré sa na hodnotenom objekte nevyskytuje, koeficient sa rovná nule,

cp_i – cenový podiel i-tej konštrukcie alebo vybavenia vybraného porovnateľného objektu uvedený v katalógoch rozpočtových ukazovateľov,

$cpan_j$ – cenový podiel nadštandardnej j-tej konštrukcie alebo vybavenia, ktoré sa nevyskytuje v cenových podieloch porovnateľného objektu uvedených v katalógoch rozpočtových ukazovateľov a zistí sa z pomeru odhadnutých alebo preukázateľných obstarávacích nákladov na jej vybudovanie v čase a mieste ohodnotenia k východiskovej hodnote hodnoteného objektu.

Vo výnimočných prípadoch možno koeficient stanoviť zdôvodneným odborným odhadom. V prípade zhodného výberu porovnateľného objektu oproti hodnotenému objektu sa koeficient rovná 1,0.

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

²⁾ Napríklad opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Pri stavbách, ktoré majú vo zvislom alebo vodorovnom členení častí, ktorá sa typom konštrukcie alebo účelom výrazne líši podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (napr. dielne s kanceláriami na hornom podlaží, bytové domy s obchodmi na prvom nadzemnom podlaží, výrobné haly s administratívnymi alebo technickými prístavbami a pod.), východisková hodnota sa môže vypočítať ako súčet ohodnotení jednotlivých častí. Pri vodorovnom delení sa obštaný priestor základov a strechy, t. j. spoločných častí stavby, rozdelí podľa pomerov obštaného priestoru vrchnej stavby jednotlivých častí. Ak obštaný priestor častí stavby tvorí nevýrazný podiel z celkového obštaného priestoru stavby, ohodnotenie sa vykoná podľa prevažujúcej časti.

Pri inžinierskych stavbách, bytoch a nebytových priestoroch sa koeficienty vplyvu zastavanej plochy a vplyvu výšky podlaží spravidla nepoužívajú.

Nedokončené a poškodené stavby

Nedokončenými stavbami sa rozumejú rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania užívacieho povolenia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak takáto projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Obdobným spôsobom sa postupuje pri poškodených stavbách.

C.2 Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \quad [\%],$$

kde

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- a) lineárnou metódou,
- b) analytickou metódou.

Opotrebenie nadstavieb, prístavieb a samostatne ohodnocovaných častí stavby sa pri lineárnej metóde vypočíta samostatne za každý rok ich veku rovnakým spôsobom, ale ukončenie predpokladanej životnosti sa určí vždy pre celú stavbu k rovnakému roku.

Celkové opotrebenie stavby sa pri lineárnej metóde môže vypočítať ako vážený priemer opotrebení jednotlivých častí stavby, kde váhou je merná jednotka použitá pri výpočte východiskovej hodnoty.

Opotrebenie nedokončených stavieb určí znalec odborným odhadom.

Pri výpočte opotrebenia sa používajú tieto pojmy:

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, 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 zdôvodneným odborným odhadom.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Na určenie životnosti stavby možno použiť vzťah

$$Z = V + T \quad [\text{rok}],$$

kde

V – vek stavby [rok],

T – znalcom určená zostatková životnosť stavby od roku, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie [rok].

Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) sa vypočíta ako súčet hodnôt vyjadrujúcich opotrebenie jednotlivých častí stavby podľa vzťahu

$$HO = \sum_{i=1}^n \frac{O_i}{100} VH_i \quad [\text{Sk}],$$

kde

O_i – opotrebenie i-tej časti stavby [%],

VH_i – východisková hodnota i-tej časti stavby [Sk],

n – počet častí stavby [-].

C.3 Výpočet technickej hodnoty (TH)

Výpočet sa vykoná podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH \quad [\text{Sk}]$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [\text{Sk}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [Sk],

TS – technický stav stavby [%],

VH – východisková hodnota stavby [Sk],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [Sk].

D. VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY (VŠH)

D.1 Porovnávací metóda

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností, stavieb a pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

D.2 Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$VŠH = \frac{a \cdot HV + b \cdot (TH + VŠH_{\text{POZ}})}{a + b} \quad [\text{Sk}],$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb a pozemkov [Sk],

TH – technická hodnota stavieb [Sk],

$VŠH_{\text{POZ}}$ – všeobecná hodnota pozemkov [Sk],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty [-].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb vrátane výnosu z pozemkov. Výnimku tvorí stav, keď je stavba postavená na cudzom pozemku. V takom prípade sa všeobecná hodnota pozemkov nezapočíta a vo výnosovej hodnote sa zohľadnia náklady na prenájom cudzieho pozemku.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb a pozemkov približne rovná súčtu alebo je vyššia ako súčet technickej hodnoty stavieb a všeobecnej hodnoty pozemkov, platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [\text{Sk}],$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [Sk/rok],

k – diskontná sadzba v percentách, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \quad [\text{Sk}],$$

kde

OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [Sk/rok],

n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet,

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

HL – likvidačná hodnota stavieb a pozemkov [Sk].

Likvidačná hodnota (HL) sa vypočíta podľa vzťahu

$$HL = V\check{S}H - DP \quad [\text{Sk}],$$

kde

VŠH – všeobecná hodnota stavieb a pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia [Sk],

DP – daň z prevodu nehnuteľností podľa daňového zákona [Sk].

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu.

Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o daň z príjmu.

Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenajatia objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m² podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného.

D.3 Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- b) byty a nebytové priestory,
- c) pozemky.

Výsledná všeobecná hodnota sa vypočíta ako súčet všeobecných hodnôt jednotlivých zložiek majetku.

D.3.1 Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\check{S}HS = TH \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [Sk],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Koeficient predajnosti sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

D.3.2 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_B = TH \cdot k_{PD} \text{ [Sk]},$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [Sk],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,

- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

D.3.3 Pozemky

Všeobecná hodnota nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených v prílohe č. 1 k vyhláske³⁾ časti C a **poľnohospodárskej pôdy v zastavanom území obcí** uvedených v prílohe č. 1 k vyhláske³⁾ časti A.1, prvom bode (orná pôda), štvrtom (záhrady) a šiestom bode (trvalé trávne porasty) sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví týmito metódami:

- a) metódou cenových máp,
- b) porovnávacou metódou,
- c) metódou polohovej diferenciacie podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH _{MJ} Sk/m ²
a) Bratislava	1500,-
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	800,-
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	500,-
d) Ostatné okresné mestá	300,-
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	200,-
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	150,-
g) Ostatné obce od 2 000 do 5 000 obyvateľov	100,-
h) Ostatné obce do 2 000 obyvateľov	50,-

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu majú jednotkovú východiskovú hodnotu do 70 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00), stanoví sa takto:

³⁾ Vyhláska Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Všeobecná situácia	k_s
1. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí, obce bez turistického ruchu	0,70 – 0,80
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí s cudzineckým ruchom, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti väčších miest a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, vyhľadávané priemyslové centrá miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5. veľmi dobré obchodné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné centrá miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,90–2,0), stanoví sa takto:

Intenzita využitia	k_v
1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2–3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia	0,90
2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, obytné domy s podštandardným vybavením, 3–4-podlažné nebytové stavby na výrobu a služby s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné obytné domy stredného využitia, 4–5-podlažné domy s 2–3 bytmi na jednom podlaží, prístupnými z jedného schodišťa, obytné domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby na výrobu a služby s bežným technickým vybavením	1,00
4. nadštandardné rodinné domy; obytné bloky s malými bytmi, bytmi v osobnom vlastníctve a so skladovými miestnosťami (3–5-podlažné), viacpodlažné nebytové stavby so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5. exkluzívne obytné stavby, obytné a obchodné domy (na prvom nadzemnom podlaží skladové miestnosti, reštaurácie, na ostatných podlažiach priestory na súkromnú prax, kancelárie, byty v osobnom vlastníctve), 5–7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6. obchodné domy, skladovacie miestnosti, kiná, reštaurácie, priestory na súkromnú prax lekárov a právnikov, kancelárie, viacpodlažné obchody (5–7 podlaží a 1–2 podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,20
7. obchodné domy ako v položke 6 s nadštandardným vybavením (klimatizačné zariadenie, rýchlovýťahy, pohyblivé schody) s viac ako 7 nadzemnými podlažiami	1,20 – 1,30
8. využitie ako v položke 7, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20), stanoví sa takto:

Dopravné spojenie s obcou	k_D
1. pozemky v odľahlých lokalitách so zlým dopravným spojením, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta a predmestia	1,00
5. pozemky na obchodných uliciach mesta, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus)	1,05
6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, autobusy a trolejbusy s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_P – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90–2,00), vypočíta sa takto:

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha	k_P
1. obchodná poloha	1,50 – 2,00
2. obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3. obytná poloha	1,00 – 1,20
4. priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5. vidiecka a poľnohospodárska poloha, obce do 5 000 obyvateľov	0,90

k_I – koeficient druhu pozemku (0,70–1,50) závisí od druhu uvedeného v katastri nehnuteľností a jeho pripravenosti (vhodnosti) na realizovanie stavby, stanoví sa takto:

Druh pozemku	Vybavenie pozemku	k_I
zastavaná plocha, nádvorie a záhrady pri stavbách	a) bez tech. infraštruktúry	0,90
	b) stredná vybavenosť	1,00 – 1,20
	c) dobrá vybavenosť	1,20 – 1,30
	d) veľmi dobrá vybavenosť	1,30 – 1,50
stavebné pozemky – stavebne pripravené	a) bez tech. infraštruktúry	0,70 – 0,80
	b) stredná vybavenosť	0,80 – 1,00
	c) dobrá vybavenosť	1,00 – 1,10
	d) veľmi dobrá vybavenosť	1,10 – 1,30
stavebné pozemky – stavebne nepripravené	bez ohľadu na vybavenosť	0,70
ostatné plochy uvedené v prílohe č. 1 k vyhláske ³⁾ časti C, treťom bode pod písmenami a) až h), príp. orná pôda v zastavanom území obce	a) bez tech. infraštruktúry	0,70 – 0,80
	b) stredná vybavenosť	0,80 – 1,00
	c) dobrá vybavenosť	1,00 – 1,10
	d) veľmi dobrá vybavenosť	1,10 – 1,30

k_z – koeficient povyšujúcich a redukujuúcich faktorov (0,60–2,00), stanoví sa takto:

Povyšujúce faktory a redukujúce faktory	k_z
<p>Povyšujúce faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> – budovy určené výhľadovým plánom na iné využitie, než na aké slúžia v súčasnosti, – rohové parcely na obchodné účely, – pozemky so stavebnou uzáverou na chránených územiach, – obchodné parcely v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S, – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, – oblasti s výrazným zvýhodnením daňových poplatkov, – iné faktory. 	1,00–2,00
<p>Redukujúce faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spad emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo hotelovej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), – svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma, stavebná uzávera, chránená krajinná oblasť, – stavba pod povrchom pozemku, – vecné bremeno (napr. právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – iné faktory. 	0,60–1,00

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce uvedenej v prílohe č. 1 k vyhláške³⁾ časti A.1, prvom bode (orná pôda) a v šiestom bode (trvalé trávne porasty) sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m^2 .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanovíť aj pre skupinu pozemkov s rovnakým kódom bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví porovnávacou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}/m^2],$$

kde

$V\dot{H}_{MJ}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa cenových predpisov⁴⁾ v závislosti od kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky určenej príslušným okresným úradom $[\text{Sk}/m^2]$,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

Všeobecná hodnota poľnohospodárskej pôdy vrátane porastov uvedenej v prílohe č. 1 k vyhláške³⁾ časti A.1, druhom bode (chmeľnice), treťom bode (vinice), piatom bode (ovocné sady) a v časti B (lesné pozemky) sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZP} = V\dot{S}H_{POZ} + V\dot{S}H_P \quad [\text{Sk}],$$

⁴⁾ Napríklad 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.

kde

$V\dot{S}H_{POZ}$ – všeobecná hodnota pozemku, ktorá sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde

M – výmera pozemku v m^2 , prípadne v ha,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m^2 , prípadne v Sk/ha .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví porovnávacou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}/m^2], [\text{Sk}/ha],$$

kde

$V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa cenových predpisov⁴⁾ [Sk/m^2], [Sk/ha],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy, využiteľnosti, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

$V\dot{S}H_P$ je všeobecná hodnota porastu, ktorá sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_P = V_{H_P} \cdot k_{PD} \quad [\text{Sk}],$$

kde

V_{H_P} – jednotková východisková hodnota porastu, ktorá sa stanoví podľa cenových predpisov⁴⁾ [Sk/m^2], [Sk/ha],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje špecifiká kvality, stupňa poškodenia, dosahovania výnosu, predajnosti a pod. [-].

D.3.4. Stavby určené na odstránenie

Všeobecná hodnota stavieb, ktoré príslušný stavebný úrad nariadil alebo povolil odstrániť, sa vypočíta ako rozdiel všeobecnej hodnoty použiteľného materiálu, ktorý možno získať odstránením stavby, a nákladov na odstránenie stavby s odpratáním nevyužiteľného materiálu a jeho uložením na skládku.

Všeobecná hodnota stavby určenej na odstránenie na účely tejto vyhlášky nemôže byť záporná.

E. VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY VECNÝCH BREMIEN

E.1 Vecné bremeno

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

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucích na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania.⁵⁾ V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

E.2 Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena ($V\dot{S}H_{VB}$) na účely exekučného konania

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.
- Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre

⁵⁾ Napríklad § 139 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov, § 87a zákona Slovenskej národnej rady č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov.

zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [\text{Sk}],$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov [rok],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

**Príloha č. 4
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.****POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY STROJOV, STROJOVÝCH ZARIADENÍ,
DRÁHOVÝCH VOZIDIEL, PLAVIDIEL A LIETADIEL**

Znalec zatriedi posudzovanú zložku majetku podniku do príslušnej kategórie uvedenej v osobitných predpisoch.¹⁾ Zložkou majetku podniku sa pre túto prílohu rozumie stroj, strojové zariadenie, dráhové vozidlo, plavidlo a lietadlo.

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE**1. Stroje a strojové zariadenia**

Stroje a strojové zariadenia sú stroje, strojové zariadenia, prístroje, súbory strojov, napríklad výrobné linky, pružné výrobné systémy a pod., ktoré majú samostatné technicko-ekonomické určenie a výrobcom, dovozcom či predajcom stanovené plnenie prevádzkovo-technických funkcií. Podľa ďalej uvedeného postupu sa môže stanoviť hodnota strojov a strojových zariadení uvedených v osobitných predpisoch.¹⁾ Tieto predpisy zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odbore strojárstvo.

2. Dráhové vozidlá

Dráhové vozidlá sú dopravné prostriedky, ktorých pohyb je viazaný na pozemnú dráhu. Dráhové vozidlá podľa druhu dráhy rozdeľujeme na železničné, električkové vozidlá a metro, trolejbusové, lanové a špeciálne vozidlá. Železničné koľajové vozidlá rozdeľujeme na hnacie vozidlá závislej a nezávislej trakcie a na hnané vozidlá osobné, nákladné a špeciálne. Podľa ďalej uvedeného postupu sa môže stanovovať hodnota dráhových vozidiel uvedených v príslušných predpisoch.²⁾ Tieto predpisy zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odbore doprava železničná.

3. Lietadlá

Lietadlá sú zariadenia schopné pohybu v atmosfére následkom iných reakcií, ako sú reakcie vzduchu so zemským povrchom, čiastočne alebo úplne riaditeľné, ktoré sú spôsobilé lietať, bezpečne uskutočniť vzlet a pristátie a niesť na palube osoby a inú užitočnú záťaž. Znalec môže ohodnocovať lietadlá ľahšie ako vzduch s pohonom alebo bez pohonu (balóny, vzducholode) a ťažšie ako vzduch s pohonom alebo bez pohonu (klzáky, draky, letúne, rotorové lietadlá a krídelníky). Podľa ďalej uvedeného postupu môže stanovovať hodnotu lietadiel len znalec z odboru doprava letecká.

4. Plavidlá

Plavidlá sú plávajúce telesá. Znalec môže ohodnocovať plte (zväzky plávajúcich telies), lode, technické plavidlá (s pohonom a bez pohonu), plávajúce zariadenia a športové a rekreačné plavidlá. Podľa ďalej uvedeného postupu môže stanovovať hodnotu plavidiel len znalec z odboru doprava lodná.

5. Členenie na skupiny

Skupinou zložky majetku podniku sa rozumie funkčne, konštrukčne a montážne jednotný celok. Zložka majetku podniku sa spravidla ohodnocuje ako celok. V prípade, že niektorá skupina zložky majetku podniku má podstatne iný technický stav (lepší alebo horší ako celok), resp. jednotlivé skupiny zložky majetku podniku majú výrazne odlišnú životnosť, hodnotí sa zložka majetku podniku rozčlenená na skupiny. Metodika ohodnocovania skupín je rovnaká ako metodika ohodnocovania celku. O tom, či zložku majetku podniku pri ohodnocovaní treba alebo netreba členiť na skupiny, rozhoduje znalec.

6. Pomerný diel skupiny (PDS) [%]

Je to percentuálne vyjadrenie podielu príslušnej skupiny z novej zložky majetku podniku ako celku bez mimoriadnej výbavy.

7. Štandardná výbava

Štandardnou výbavou zložky majetku podniku sa rozumie výbava zahrnutá obvykle v tzv. základnej cene zložky majetku.

¹⁾ Napríklad Znalecký štandard Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky Stanovenie hodnoty strojov a strojových zariadení č. 3107/93-50.

²⁾ 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 predpisov.

8. Mimoriadna výbava (MV)

Mimoriadna výbava zložky majetku podniku je vybavenosť zložky majetku podniku nad rámec štandardne dodávanej výbavy výrobcom daného typu zložky majetku podniku stanovenej výrobcom, resp. dovozcom, autorizovaným distribútorom alebo predajcom, ktorej vstupná cena nie je zahrnutá do vstupnej ceny zložky majetku podniku. Pri určovaní hodnoty mimoriadnej výbavy znalec vychádza z údajov a katalógov výrobcov, z údajov a katalógov autorizovaných predajcov, prípadne z iných katalógov a zdrojov.

9. Predpokladaná životnosť (Ž) [roky, h]

Je to predpokladaná technická životnosť zložky majetku podniku v rokoch (hodinách) stanovená na základe technických parametrov zložky majetku a jej normálneho používania za predpokladu vykonávania údržby a opráv podľa pokynov výrobcu alebo predajcu zložky majetku podniku. Ak má ohodnocovaná zložka majetku podniku (skupina) uvedenú životnosť v mesiacoch alebo v pracovných hodinách, v prípade potreby sa prepočíta na životnosť v rokoch (jeden mesiac je $1/12$ roka = 0,083 roka, pri jednozmennej prevádzke jeden pracovný deň má 8 pracovných hodín a jeden pracovný rok má 250 pracovných dní, pri trvalej prevádzke má pracovný deň 24 hodín, rok má 365 dní). Ak existuje osobitný predpis,¹⁾ znalec pre ohodnocovanú zložku majetku podniku stanoví životnosť v súlade s osobitným predpisom.

10. Doba prevádzky (r) [mesiace, roky]

Doba prevádzky je vek zložky majetku podniku (skupiny) uvedený v mesiacoch alebo rokoch od dátumu jej prvého uvedenia do prevádzky, prípadne od jej uvedenia do prevádzky po vykonaní celkovej alebo generálnej opravy, rekonštrukcie alebo modernizácie po dátum ohodnotenia. Pri stanovovaní doby prevádzky zložky majetku podniku znalec postupuje v súlade s osobitnými predpismi.¹⁾ Ak mala zložka majetku podniku od dátumu zaradenia do prevádzky z rôznych dôvodov prerušenú prevádzku, musí to znalec do posudku uviesť a dokladovať. Ak ide o zložku majetku podniku (skupiny), pri ktorej nemožno zistiť presný dátum prvého uvedenia zložky majetku podniku do prevádzky, môže ju znalec stanoviť od dátumu výroby zložky majetku podniku alebo ak nemožno zistiť dátum výroby, tak odborným odhadom.

11. Koeficient zmienosti (KZ) [-]

Koeficient zmienosti sa určuje podľa režimu práce len pre zložky majetku podniku: stroje a strojové zariadenia podľa osobitných predpisov.¹⁾

12. Zostatkové percento prevádzkyschopnosti (ZO) [%]

Je to zostatkové percento prevádzkyschopnosti zložky majetku podniku, ktoré zostáva po skončení predpokladanej životnosti zložky majetku podniku. Číselná hodnota ZO sa stanoví podľa osobitných predpisov.¹⁾

13. Základná amortizácia za dobu prevádzky (ZA) [%]

Je percentuálnou mierou fyzického opotrebovania zložky majetku podniku počas jej skutočnej prevádzky. Podklady na výpočet základnej amortizácie znalec stanoví v súlade s osobitnými predpismi.¹⁾

14. Východiskový technický stav (VTS) [%]

Je to technický stav novej zložky majetku podniku, prípadne zložky majetku podniku po celkovej alebo generálnej oprave, modernizácii alebo rekonštrukcii vo vzťahu k novej zložke majetku podniku. Vyjadruje sa v percentách. Ak sa na zložke majetku podniku (skupine) nevykonala celková alebo generálna oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia, jej východiskový technický stav sa rovná 100 %. Ak na zložke majetku sa vykonala celková alebo generálna oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia, jej východiskový technický stav sa stanoví podľa osobitných predpisov.¹⁾

15. Zmena technického stavu (Z) [%]

Zmena technického stavu vyjadruje zmenu technického stavu zložky majetku podniku (lepší alebo horší technický stav), ako je predpokladaný stav daný základnou amortizáciou zložky majetku podniku. Hodnota Z rovnajúca sa 0 % znamená, že skutočný technický stav zložky majetku podniku je totožný s predpokladaným stavom daným základnou amortizáciou zložky majetku podniku.

Zrážkou (-Z) alebo prirážkou (+Z) sa zohľadňuje charakter prevádzky zložky majetku podniku, kvalita jej údržby, vyskytujúce sa chyby, poškodenia a pod. Zrážka alebo prirážka môže vyjadrovať aj kvalitu vykonaných opráv, poškodenie skupín, ktoré nie je spôsobené normálnym opotrebovaním, prípadne zvýšené opotrebovanie na začiatku prevádzky zložky majetku podniku. Zrážka Z sa uplatňuje aj za prevádzku zložky majetku podniku po predpokladanej životnosti, resp. zmena technického stavu spôsobená inými objektívnymi príčinami.

16. Skutočný technický stav (TS) [%]

Je to taký technický stav zložky majetku podniku, ktorý predstavuje jej reálny zostatkový technický stav k dátumu ohodnocovania.

17. Porovnateľná hodnota (PH) [Sk]

V prípade, ak nemožno zistiť vstupnú cenu ohodnocovanej zložky majetku podniku, stanoví sa porovnateľná hodnota ohodnocovanej zložky majetku podniku ako obstarávacia cena novej zložky majetku podniku porovnateľnej výkonom a úžitkovosťou pre rok výroby (obstarania) ohodnocovanej zložky majetku podniku. Typ porovnateľnej zložky majetku podniku a jej presnú špecifikáciu spolu so spôsobom určenia jej ceny uvedie znalec v posudku. V prípade zložky majetku podniku s veľkou hodnotou obstarávacej ceny a v prípade, že sa porovnateľná zložka majetku podniku presne nezhoduje s ohodnocovanou zložkou majetku podniku, môže znalec porovnateľnú hodnotu stanoviť aj na základe porovnania obstarávacích cien viacerých zložiek majetku podniku. Porovnateľnú hodnotu možno stanoviť aj pomocou rozpočtovej ceny na mernú jednotku alebo iných hodnoverných metód. Porovnateľná hodnota sa vzťahuje aj na zložku majetku podniku zhotovenú vlastnou činnosťou, prípadne aj na zložku majetku podniku, na ktorú majiteľ podniku nemá cenovú kalkuláciu.

18. Východisková hodnota (VH) [Sk]

Východisková hodnota zložky majetku podniku sa používa na výpočet technickej hodnoty zložky majetku podniku TH a všeobecnej hodnoty zložky majetku podniku VŠH.

19. Technická hodnota zložky majetku podniku (TH) [Sk]

Je to zvyšok technickej životnosti zložky majetku podniku vyjadrený v slovenských korunách k dátumu jej ohodnocovania.

20. Technická hodnota mimoriadnej výbavy (THMV) [Sk]

Je to hodnota zvyšujúca technickú hodnotu zložky majetku podniku o hodnotu jeho mimoriadnej výbavy k dátumu jej ohodnocovania.

21. Koeficient predajnosti zložky majetku podniku (kp) [-]

Predstavuje vo všeobecnosti pomer medzi spriemerovanými skutočne dosahovanými predajnými cenami a technickou hodnotou TH určitej, resp. porovnateľnej zložky majetku podniku v danom čase a mieste jej ohodnocovania. Pri stanovovaní koeficientu predajnosti znalec postupuje podľa osobitného predpisu platného k rozhodnému dátumu a postup náležite zdôvodní.

22. Všeobecná hodnota (VŠH) [Sk]

Všeobecná hodnota zložky majetku podniku je hodnota zložky majetku podniku v danom mieste a čase, pri ktorej stanovení sú okrem vplyvu opotrebovania zahrnuté aj vplyvy trhu (predajnosť typu zložky majetku podniku). Vyjadruje hodnotu zložky majetku podniku pri jej predaji obvyklým spôsobom na voľnom trhu k rozhodnému dátumu. Znalec v znaleckom posudku vždy uvedie, či vypočítaná všeobecná hodnota zložky majetku je vrátane dane z pridanej hodnoty, alebo bez dane z pridanej hodnoty.

B. POSTUP PRI VÝPOČTE HODNOTY

Všeobecná hodnota sa vypočíta týmto postupom:

1. Východisková hodnota (VH)

Znalec východiskovú hodnotu stanoví buď ako obstarávaciu cenu zložky majetku pre dátum ohodnocovania zložky, alebo ako objektivizovanú cenu z pôvodnej obstarávacej ceny zložky majetku, pričom znalec zdôvodní postup tejto objektivizácie.

2. Základná amortizácia (ZA)

2.1. Vzťahy pre výpočet základnej amortizácie pre stroje, dráhové vozidlá a plavidlá:

a) pre $r \leq \bar{Z}$:

$$ZA = r \left(\frac{100 - ZO}{\bar{Z}} \right) k_z \quad [\%],$$

b) pre $r > \bar{Z}$:

$$ZA = VTS - ZO \quad [\%],$$

kde

r - počet odpracovaných rokov [roky],

\bar{Z} - predpokladaná životnosť stroja, dráhového vozidla, plavidla [roky],

ZO - zostatkové percento prevádzkyschopného stroja, dráhového vozidla, plavidla po skončení predpokladanej životnosti \bar{Z} [%],

k_z - koeficient zmienosti stroja [-],

VTS - východiskový technický stav stroja, dráhového vozidla, plavidla [%].

2.2. Vzťahy pre výpočet ZA pre lietadlá:

a) pre $r \leq \bar{Z}$:

$$ZA = (VTS - ZO) \frac{1 - q^r}{1 - q^{\bar{Z}}} \quad [\%],$$

b) pre $r > \bar{Z}$:

$$ZA = VTS - ZO \quad [\%],$$

kde

VTS - východiskový technický stav lietadla [%],

ZO - zostatkové percento prevádzkyschopnosti lietadla po skončení predpokladanej životnosti [%],

q - podiel odpisov základnej amortizácie dva po sebe nasledujúce roky zohľadňujúci morálne opotrebenie lietadla (platí: $0 < q < 1$),

\bar{Z} - predpokladaná doba životnosti [roky],

r - počet odpracovaných rokov [roky].

3. Výpočet technického stavu (TS)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = (VTS - ZA) \left(1 + \frac{\pm Z}{100} \right) k_{MO} \quad [\%],$$

kde

VTS - východiskový technický stav stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla, lietadla [%],

ZA - základná amortizácia stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla, lietadla [%],

Z - zmena technického stavu stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla, lietadla [%],

k_{MO} - koeficient morálneho opotrebenia stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla, lietadla [-].

4. Výpočet technickej hodnoty stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla, lietadla (TH)

Technická hodnota sa vypočíta podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS \cdot VH}{100} + TH_{MV} \quad [\text{Sk}],$$

kde

VH - východisková hodnota [Sk],

TS - technický stav [%],

TH_{MV} - technická hodnota mimoriadnej výbavy [Sk].

5. Výpočet všeobecnej hodnoty (VŠH)

Všeobecná hodnota stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla a lietadla sa vypočíta podľa vzťahu

$$V\check{S}H = TH \cdot k_p \quad [Sk],$$

kde

TH – technická hodnota stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla, lietadla [Sk],

k_p – koeficient predajnosti [-].

Koeficient predajnosti predstavuje vo všeobecnosti pomer medzi spriemerovanými skutočne dosiahnutými cenami a technickými hodnotami určitého, resp. porovnateľného typu stroja, strojového zariadenia, dráhového vozidla, plavidla alebo lietadla.

Koeficient predajnosti stanoví znalec takto:

$$k_p = k_{PT} \cdot k_{PS} \cdot k_{PD} \cdot k_{PL} \cdot k_{PI} \quad [-],$$

kde

k_{PT} – koeficient neúplnosti alebo neplatnosti dokumentácie potrebnej na prevádzku,

k_{PS} – koeficient zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielov a servisných služieb na opravy a údržbu,

k_{PD} – koeficient dopytu po ohodnocovanom stroji, strojovom zariadení, dráhovom vozidle, plavidle alebo lietadle na trhu,

k_{PL} – koeficient sa použije pri stanovení všeobecnej hodnoty linky alebo technologického celku pozostávajúceho z viacerých strojov alebo aj jednotlivého stroja a zohľadňuje zníženie všeobecnej hodnoty technologického celku alebo stroja v dôsledku zásahu do celku, napríklad nutnosťou jeho demontáže alebo vyčlenením niektorého stroja z technologického celku, vyčlenením skupiny strojov a pod.; pri stanovení koeficientu predajnosti dráhových vozidiel, plavidiel a lietadiel sa tento koeficient rovná 1,0,

k_{PI} – koeficient ostatných vplyvov, napríklad stroj v záručnej lehote, počet predchádzajúcich užívateľov (neznámy spôsob údržby a exploatacie, nevhodná lokalizácia, vysoké náklady na demontáž, stroj po havárii, nevhodné klimatické podmienky a pod.).

**Príloha č. 5
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.****POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY ELEKTROTECHNICKÝCH ZARIADENÍ**

Znalec zatriedi posudzovanú zložku majetku podniku do príslušnej kategórie uvedenej v osobitných predpisoch.¹⁾

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE**1. Elektrotechnické zariadenia**

Elektrotechnické zariadenia sú zariadenia na výrobu, rozvod, premenu a prenos elektrickej energie; zariadenia, ktoré využívajú elektrickú energiu na prenos, spracovanie, záznam a reprodukciu informácií; zariadenia, ktoré využívajú elektrickú energiu na meracie a riadiace účely; zariadenia, ktoré využívajú elektrickú energiu na iné účely, a vyhradené elektrické zariadenia uvedené v osobitných predpisoch.¹⁾ Tieto zariadenia majú samostatné technicko-ekonomické podmienky prevádzky.

Podľa ďalej uvedeného postupu sa môže stanoviť hodnota elektrotechnických zariadení uvedených v osobitných predpisoch.²⁾ Tieto predpisy zároveň určujú rozsah oprávnenia na výkon znaleckej činnosti v odboroch elektrotechnika.

2. Predpokladaná životnosť (Ž) [roky]

Je to predpokladaná technická životnosť elektrotechnického zariadenia v rokoch stanovená na základe jeho technických parametrov a jeho normálneho používania za predpokladu vykonávania údržby a opráv podľa pokynov výrobcu alebo predajcu. Ak má ohodnocované elektrotechnické zariadenie uvedenú životnosť v mesiacoch, v prípade potreby sa prepočíta na životnosť v rokoch (jeden mesiac je 1/12 roka = 0,083 roka). Ak existuje osobitný predpis,²⁾ znalec pre ohodnocované elektrotechnické zariadenie stanoví životnosť v súlade s osobitným predpisom.

3. Doba prevádzky (r) [mesiace, roky]

Doba prevádzky je vek elektrotechnického zariadenia uvedený v mesiacoch alebo rokoch od dátumu jeho prvého uvedenia do prevádzky, prípadne od jeho uvedenia do prevádzky po vykonaní celkovej alebo generálnej opravy, rekonštrukcie alebo modernizácie po dátum ohodnotenia. Pri stanovovaní doby prevádzky elektrotechnického zariadenia znalec postupuje v súlade s osobitnými predpismi.²⁾ Ak malo elektrotechnické zariadenie od dátumu zaradenia do prevádzky z rôznych dôvodov prerušenú prevádzku, musí to znalec do posudku uviesť a dokladať. Ak ide o elektrotechnické zariadenie, pri ktorom nemožno zistiť presný dátum prvého uvedenia do prevádzky, môže ju znalec stanoviť od dátumu výroby elektrotechnického zariadenia, alebo ak nemožno zistiť dátum výroby, tak odborným odhadom.

4. Zostatkové percento prevádzkyschopnosti (ZO) [%]

Je to zostatkové percento prevádzkyschopnosti elektrotechnického zariadenia, ktoré zostáva po skončení predpokladanej životnosti. Číselná hodnota zostatkového percenta prevádzkyschopnosti sa stanoví podľa osobitných predpisov.²⁾

5. Základná amortizácia za dobu prevádzky (ZA) [%]

Je percentuálnou mierou fyzického opotrebovania elektrotechnického zariadenia počas jeho skutočnej prevádzky. Podklady na výpočet základnej amortizácie počas prevádzky znalec stanoví v súlade s osobitnými predpismi.²⁾

6. Východiskový technický stav (VTS) [%]

Je to technický stav nového elektrotechnického zariadenia, prípadne elektrotechnického zariadenia po celkovej alebo generálnej oprave, modernizácii alebo rekonštrukcii vo vzťahu k novému elektrotechnickému zariadeniu. Vyjadruje sa v percentách. Ak na elektrotechnickom zariadení nebola vykonaná celková alebo generálna oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia, tak sa jeho východiskový technický stav rovná 100 %. Ak na elektrotechnickom zariadení bola vykonaná celková alebo generálna oprava, rekonštrukcia alebo modernizácia, jeho východiskový technický stav sa stanoví podľa osobitných predpisov.²⁾

¹⁾ Vyhláska Úradu bezpečnosti práce Slovenskej republiky č. 74/1996 Z. z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, bezpečnosti tlakových, zdvíhacích, elektrických a plynových technických zariadení a o odbornej spôsobilosti.

²⁾ Napríklad Znalecký štandard Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky Stanovenie hodnoty elektrotechnických zariadení č. 4221/94-50.

7. Zmena technického stavu (Z) [%]

Zmena technického stavu vyjadruje zmenu technického stavu elektrotechnického zariadenia (lepší alebo horší technický stav), ako je predpokladaný stav daný základnou amortizáciou elektrotechnického zariadenia. Hodnota zmeny technického stavu rovnajúca sa 0 % znamená, že skutočný technický stav elektrotechnického zariadenia je totožný s predpokladaným stavom daným amortizáciou elektrotechnického zariadenia.

Zrážkou (-Z) alebo prirážkou (+Z) sa zohľadňuje charakter prevádzky elektrotechnického zariadenia, kvalita jeho údržby, vyskytujúce sa chyby, poškodenia a podobne. Zrážka alebo prirážka môže vyjadrovať aj kvalitu vykonaných opráv, poškodenie skupín, ktoré nie je spôsobené normálnym opotrebovaním elektrotechnického zariadenia. Zrážka (-Z) sa uplatňuje aj za prevádzku elektrotechnického zariadenia po predpokladanej životnosti, resp. zmenu technického stavu spôsobenú inými objektívnymi príčinami.

8. Technický stav (TS) [%]

Je to taký technický stav elektrotechnického zariadenia, ktorý predstavuje jeho reálny technický stav k dátumu ohodnocovania.

9. Porovnateľná hodnota (PH) [Sk]

V prípade, ak nie je možné zistiť vstupnú cenu ohodnocovaného elektrotechnického zariadenia, stanoví sa porovnateľná hodnota ohodnocovaného elektrotechnického zariadenia ako obstarávacia cena nového elektrotechnického zariadenia porovnateľného úžitkovými vlastnosťami v roku výroby (obstarania) ohodnocovaného elektrotechnického zariadenia. Typ porovnateľného elektrotechnického zariadenia a jeho presnú špecifikáciu spolu so spôsobom určenia jeho ceny uvedie znalec v posudku.

Porovnateľná hodnota sa vzťahuje aj na elektrotechnické zariadenie zhotovené vlastnou činnosťou, prípadne aj na elektrotechnické zariadenie, na ktoré majiteľ nemá cenovú kalkuláciu.

10. Východisková hodnota (VH) [Sk]

Východisková hodnota zložky majetku podniku sa používa na výpočet technickej hodnoty zložky majetku podniku TH a všeobecnej hodnoty zložky majetku podniku VŠH.

11. Technická hodnota (TH) [Sk]

Je to zvyšok technickej životnosti zložky majetku podniku vyjadrený v slovenských korunách k dátumu jej ohodnocovania.

12. Koeficient predajnosti (kp) [-]

Koeficient predajnosti predstavuje vo všeobecnosti pomer medzi spriemerovanými, skutočne dosahovanými predajnými cenami a technickou hodnotou určitého, resp. porovnateľného elektrotechnického zariadenia v danom čase a mieste jeho ohodnocovania. Pri stanovovaní koeficientu predajnosti znalec postupuje podľa osobitného predpisu platného k rozhodnému dátumu a postup náležite zdôvodní.

13. Všeobecná hodnota (VŠH) [Sk]

Všeobecná hodnota elektrotechnického zariadenia je jeho hodnota v danom mieste a čase, pri ktorej stanovení sú okrem vplyvu opotrebovania zahrnuté aj vplyvy trhu (predajnosť typu elektrotechnického zariadenia). Vyjadruje hodnotu elektrotechnického zariadenia pri jeho predaji obvyklým spôsobom na voľnom trhu k rozhodnému dátumu. Znalec v znaleckom posudku vždy uvedie, či vypočítaná všeobecná hodnota zložky majetku je vrátane dane z pridanej hodnoty alebo bez dane z pridanej hodnoty.

B. POSTUP PRI VÝPOČTE HODNOTY

Všeobecná hodnota sa vypočíta týmto postupom:

1. Východisková hodnota (VH)

Znalec východiskovú hodnotu elektrotechnického zariadenia VH stanoví ako obstarávaciu cenu elektrotechnického zariadenia k dátumu ohodnocovania elektrotechnického zariadenia alebo ako objektivizovanú cenu z pôvodnej obstarávacej ceny elektrotechnického zariadenia, pričom znalec zdôvodní postup tejto objektivizácie.

2. Základná amortizácia [ZA]a) pre $r \leq \check{Z}$

$$ZA = r \left(\frac{100 - ZO}{\check{Z}} \right) \quad [\%],$$

b) pre $r > \check{Z}$

$$ZA = VTS - ZO \quad [\%],$$

kde

- r – počet odpracovaných rokov [roky],
- \check{Z} – predpokladaná životnosť elektrotechnického zariadenia [roky],
- ZO – zostatkové percento prevádzkyschopnosti elektrotechnického zariadenia po skončení predpokladanej životnosti [%],
- VTS – východiskový technický stav elektrotechnického zariadenia [%].

3. Výpočet technického stavu (TS)

Technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = (VTS - ZA) \left(1 + \frac{\pm Z}{100} \right) k_{MO} \quad [\%],$$

kde

- VTS – východiskový technický stav elektrotechnického zariadenia [%],
- ZA – základná amortizácia elektrotechnického zariadenia [%],
- Z – zmena technického stavu elektrotechnického zariadenia [%],
- k_{MO} – koeficient morálneho opotrebenia [-].

4. Výpočet technickej hodnoty elektrotechnického zariadenia (TH)

Technická hodnota sa vypočíta podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS \cdot VH}{100} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- VH – východisková hodnota elektrotechnického zariadenia [Sk],
- TS – technický stav elektrotechnického zariadenia [%].

5. Výpočet všeobecnej hodnoty (VŠH)

Všeobecná hodnota elektrotechnického zariadenia sa vypočíta podľa vzťahu

$$VŠH = TH \cdot k_P \quad [\text{Sk}],$$

kde

- TH – technická hodnota elektrotechnického zariadenia [Sk],
- k_P – koeficient predajnosti [-].

Koeficient predajnosti sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_P = k_{PT} \cdot k_{PS} \cdot k_{PD} \cdot k_{PL} \cdot k_{PI} \quad [-],$$

kde

- k_{PT} – koeficient zohľadňujúci neúplnosť alebo neplatnosť dokumentácie potrebnej na prevádzku elektrotechnického zariadenia a pod.,
- k_{PS} – koeficient zohľadňujúci dostupnosť náhradných dielcov a servisných služieb na opravy a údržbu elektrotechnického zariadenia,
- k_{PD} – koeficient dopytu po ohodnocovanom elektrotechnickom zariadení na trhu,

- k_{PL} - koeficient sa použije pri stanovení všeobecnej hodnoty linky alebo technologického celku pozostávajúceho z viacerých elektrotechnických zariadení alebo aj jednotlivého elektrotechnického zariadenia a zohľadňuje zníženie všeobecnej hodnoty technologického celku alebo elektrotechnického zariadenia v dôsledku zásahu do celku, napríklad nutnosťou jeho demontáže alebo vyčlenením niektorého elektrotechnického zariadenia z technologického celku,
- k_{PI} - koeficient ostatných vplyvov, napríklad elektrotechnické zariadenie v záručnej lehote, počet predchádzajúcich užívateľov (neznámy spôsob údržby a exploatacie elektrotechnického zariadenia, elektrotechnické zariadenie po havárii a pod.).

**Príloha č. 6
k vyhláške č. 86/2002 Z. z.****POSTUP PRI VÝPOČTE VŠEOBECNEJ HODNOTY CESTNÝCH VOZIDIEL****A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE****1. Cestné vozidlo**

Cestné vozidlo (ďalej len „vozidlo“) je motorové vozidlo, nemotorové vozidlo, prípojné vozidlo, zvlášťne motorové alebo nemotorové vozidlo (pojazdný stroj) a ostatné vozidlá. Podľa § 2 vyhlášky Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 116/1997 Z. z.¹⁾ (ďalej len „vyhláška“) sú to vozidlá zaradené do kategórií L, M, N, O, R, S a T. Na účely tejto vyhlášky zaradí znalec vozidlo do kategórie podľa osobitného predpisu.²⁾

2. Základné časti vozidla – technická skupina

Technickou skupinou (ďalej len „skupina“) sa na účely stanovenia hodnoty vozidla rozumie funkčne, konštrukčne a montážne jednotný celok. Rozdelenie vozidla na skupiny pre potreby ohodnocovania závisí od jeho technickej koncepcie.

3. Mimoriadna výbava vozidla

Mimoriadna výbava vozidla je vybavenosť vozidla nad rámec štandardne dodávanej výbavy výrobcom daného typu vozidla. Štandardnou výbavou vozidla sa rozumie výbava zahrnutá obvykle v tzv. základnej cene vozidla. Pri určovaní mimoriadnej výbavy znalec vychádza z údajov a katalógov výrobcov, z údajov a katalógov autorizovaných predajcov, prípadne z iných katalógov a zdrojov.

4. Doba prevádzky (T) [mesiace]

Doba prevádzky je vek vozidla (skupiny) uvedený v mesiacoch od dátumu jeho (jej) prvého uvedenia do prevádzky, prípadne od uvedenia do prevádzky po vykonaní celkovej alebo generálnej opravy po dátum ohodnotenia. Ak vozidlo nebolo uvedené do prevádzky v tom istom roku, ako je jeho rok výroby (okrem vozidiel modelového radu o rok vyššieho, ako je ich rok výroby), uvažuje sa doba prevádzky od 1. januára roku nasledujúceho po roku výroby.

Ak ide o vozidlá (skupiny), pri ktorých nemožno zistiť presný dátum prvého uvedenia do prevádzky, tento znalcom stanovený dátum je 1. júl v roku výroby vozidla (skupiny). Obdobne znalec postupuje pri stanovení doby prevádzky dielov mimoriadnej výbavy, prípadne jednotlivých súčiastok.

5. Predpokladaný ročný jazdný výkon (PKV) [km/rok]

Predpokladaný ročný jazdný výkon vyjadruje priebeh predpokladaného ročného jazdného výkonu určených kategórií vozidiel za ich predpokladanú dobu prevádzky. Znalec stanoví predpokladaný ročný jazdný výkon na základe zaradenia vozidla do príslušnej kategórie.²⁾

6. Predpokladaný počet najjazdených kilometrov (PRKM) [km]

Predpokladaný počet najjazdených kilometrov vyjadruje predpokladaný počet najjazdených kilometrov určených kategórií vozidiel za ich skutočnú dobu prevádzky. Je daný dvanástinou súčinu predpokladaného ročného jazdného výkonu (PKV) s dobou prevádzky vozidla (T).

7. Počet skutočne najjazdených kilometrov (PSKM) [km]

Počet skutočne najjazdených kilometrov určuje počet skutočne najjazdených kilometrov vozidla od jeho prvého uvedenia do prevádzky, prípadne od uvedenia do prevádzky po vykonaní generálnej opravy po dátum ohodnotenia.

Pri určovaní počtu skutočne najjazdených kilometrov skupiny sa uvažuje jazdný výkon od jej prvého uvedenia do prevádzky alebo od jej uvedenia do prevádzky po vykonaní celkovej opravy.

8. Rozdiel v počte najjazdených kilometrov (RKM) [km]

Je to rozdiel medzi počtom skutočne najjazdených kilometrov (PSKM) a predpokladaným počtom najjazdených kilometrov (PRKM).

¹⁾ Vyhláška Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 116/1997 Z. z. o podmienkach premávky vozidiel na pozemných komunikáciách.

²⁾ Napríklad Znalecký štandard Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky Odhad hodnoty cestných vozidiel č. 1980/99-55.

9. Koeficient najazdených kilometrov (k_{KM}) [%]

Koeficient najazdených kilometrov vyjadruje amortizáciu vozidla vzhľadom na predpokladaný počet najazdených kilometrov.

10. Koeficient amortizácie za skutočne najazdené kilometre (k_{AM}) [%]

Koeficient amortizácie za skutočne najazdené kilometre vyjadruje vplyv skutočne najazdených kilometrov na celkovú základnú amortizáciu vozidla. Rovná sa desaťtisícine súčinu rozdielu medzi počtami najazdených kilometrov (RKM) s koeficientom najazdených kilometrov (k_{KM}).

11. Základná amortizácia za dobu prevádzky vozidla (skupiny) (ZAV) [%]

Je to amortizácia, ktorá vyjadruje predpokladaný pokles technickej hodnoty vozidla (skupiny) za dobu jeho (jej) prevádzky. Určuje sa pomocou amortizačných stupníc určených pre jednotlivé kategórie vozidiel.

12. Celková základná amortizácia vozidla (ZA) [%]

Celková základná amortizácia vozidla vyjadruje opotrebenie, ktoré sa rovná priemernému opotrebeniu porovnateľného (etalónového) vozidla rovnakého veku, rovnakej doby prevádzky a rovnakého počtu najazdených kilometrov pri priemernej primeranej údržbe. Keďže každá kategória vozidiel zahŕňa pomerne veľký a rozmanitý súbor typov vozidiel, pri stanovení priebehu celkových základných amortizácií sa musí pri každej kategórii vozidiel zohľadniť priemerná amortizácia.

Celková základná amortizácia vozidla pri kategóriách vozidiel s predpísaným predpokladaným počtom najazdených kilometrov ($PRKM$) je súčtom základnej amortizácie za dobu prevádzky vozidla (ZAV) a vzťahu určujúceho zvýšenie, prípadne zníženie celkovej základnej amortizácie za počet skutočne najazdených kilometrov.

13. Východisková hodnota vozidla (VHV) [Sk]

Východisková hodnota vozidla sa používa na výpočet technickej hodnoty vozidla (THV) vyjadrenej v slovenských korunách, všeobecnej hodnoty vozidla ($VŠH$) a na výpočet reprodukčnej obstarávacej hodnoty vozidla (ROH).

14. Východiskový technický stav skupiny ($VTSS$) [%]

Je to technický stav skupiny vyjadrený v percentách v čase jej uvedenia do prevádzky, ktorý udáva jej technický stav v porovnaní s novou skupinou.

Skupina sa začína amortizovať od prvého uvedenia do prevádzky. Ak na skupine nebola vykonaná celková oprava, tak sa východiskový technický stav rovná 100 %.

Hodnoty východiskových technických stavov jednotlivých skupín po vykonaní celkovej opravy je potrebné určiť v zmysle preskúmateľnej, resp. platnej metodiky.

15. Zrážka, prirážka za technický stav (ZP) [\pm %]

Zrážka, prirážka za technický stav vyjadruje lepší alebo horší technický stav skupiny, dielu mimoriadnej výbavy, príp. vozidla ako celku, než je predpokladaný stav daný základnou amortizáciou skupiny, dielu mimoriadnej výbavy, príp. vozidla.

16. Technický stav skupiny (TSS) [%]

Je to zvyšok technickej životnosti skupiny v porovnaní s novou skupinou vyjadrený v percentách.

17. Pomerný diel skupiny (PDS) [%]

Je to percentuálne vyjadrenie podielu príslušnej skupiny na novom vozidle ako celku bez mimoriadnej výbavy.

18. Pomerný technický stav skupiny ($PTSS$) [%]

Je to pomerný diel, ktorý predstavuje konkrétny technický stav skupiny z technického stavu vozidla.

19. Technický stav vozidla (TSV) [%]

Je to zvyšok technickej životnosti vozidla vyjadrený v percentách. Určuje ho súčet pomerných technických stavov ($PTSS$) jednotlivých skupín vozidla.

20. Technická hodnota vozidla (TH) [Sk]

Je to zvyšok technickej životnosti vozidla vyjadrený v Sk.

21. Technická hodnota mimoriadnej výbavy (TH_{MV}) [Sk]

Je to hodnota zvyšujúca technickú hodnotu vozidla o hodnotu jeho mimoriadnej výbavy.

22. Koeficient predajnosti vozidla (kp) [-]

Koeficient predajnosti vozidla vyjadruje predajnosť hodnoteného vozidla k rozhodnému dátumu.

23. Všeobecná hodnota vozidla (VŠH) [Sk]

Všeobecná hodnota vozidla je hodnota vozidla v danom mieste a čase, pri ktorej stanovení sú okrem vplyvu opotrebenia zahrnuté aj vplyvy trhu (predajnosť typu vozidla). Vyjadruje hodnotu vozidla pri jeho predaji obvyklým spôsobom na voľnom trhu k rozhodnému dátumu. Znalec v znaleckom posudku vždy uvedie, či vypočítaná všeobecná hodnota vozidla je vrátane dane z pridanej hodnoty, alebo bez dane z pridanej hodnoty.

24. Reprodukčná obstarávací hodnota vozidla (ROH) [Sk]

Reprodukčná obstarávací hodnota vozidla (ROH) je hodnota vozidla v slovenských korunách, ktorú treba uhradiť pri obstaraní porovnateľného vozidla obvyklým spôsobom na voľnom trhu v rozhodnej dobe vrátane primeraných a obvyklých nákladov na jeho zaobstaranie.

B. POSTUP PRI VÝPOČTE VŠEOBECNEJ HODNOTY CESTNÝCH VOZIDIEL**1. Určenie východiskovej hodnoty vozidla (VHV)**

Východiskovú hodnotu vozidla znalec určí podľa predpísaného postupu, pričom vždy uvedie, či ide o hodnotu s daňou z pridanej hodnoty, alebo bez dane z pridanej hodnoty.

Metodiku určenia, resp. výpočtu východiskových hodnôt vozidiel predpisujú metodické pokyny.

2. Zatriedenie vozidla do kategórie

Cestné vozidlá sa na účely určenia hodnoty rozdeľujú do kategórií podľa metodiky, ktorú určuje osobitný predpis platný k rozhodnému dátumu.

3. Výpočet základnej amortizácie vozidla (skupiny) [%]

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

Prípadne ak východiskový technický stav vozidla je 100 %, základná amortizácia sa vypočíta podľa zjednodušeného vzťahu

$$ZA = (100 - ZAV) k_{AM} + ZAV \quad [%],$$

kde

ZA - základná amortizácia vozidla (skupiny) [%],

VTSS_i - východisková technická hodnota skupiny [Sk],

ZAV - základná amortizácia za dobu prevádzky vozidla (skupiny) [%],

k_{AM} - koeficient amortizácie za skutočne najazdené kilometre, ktorý sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

Pri vozidlách, pre ktoré platný znalecký štandard²⁾ alebo metodický pokyn nepredpisuje výpočet koeficientu amortizácie za skutočne najazdené kilometre, platí ZA = ZAV.

4. Určenie a výpočet technického stavu skupín (TSS) a technického stavu vozidla (TSV)

Na výpočet technického stavu vozidla (TSV) slúži tabuľka výpočtu technickej hodnoty vozidla, ktorú predpisuje platný osobitný predpis k rozhodnému dátumu.

5. Určenie technickej hodnoty mimoriadnej výbavy (TH_{MV})

Mimoriadna výbava sa na účely výpočtu hodnoty vozidiel (HMV) rozdeľuje do dvoch základných skupín:

- mimoriadna výbava nenahrádzajúca pôvodné diely (skupiny) štandardne vybaveného vozidla, ale rozširujúca jeho technické, úžitkové, prípadne estetické vlastnosti,
- mimoriadna výbava nahrádzajúca pôvodné diely, prípadne skupiny štandardne vybaveného vozidla.

Technická hodnota mimoriadnej výbavy sa vypočíta podľa týchto vzťahov:

$$\text{TSMV}_i = \frac{(100 - \text{ZA}_i) (100 + \text{ZP}_i)}{100} \quad [\%],$$

$$\text{TH}_{\text{MVi}} = \frac{\text{TSMV}_i \cdot \text{VH}_i}{100} \quad [\text{Sk}],$$

$$\text{TH}_{\text{MV}} = \sum_{i=1}^n \text{TH}_{\text{MVi}} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- TSMV – technický stav mimoriadnej výbavy [%],
- ZA – základná amortizácia mimoriadnej výbavy [%],
- VH – východisková hodnota mimoriadnej výbavy [Sk],
- TH_{MV} – technická hodnota mimoriadnej výbavy [Sk].

6. Výpočet technickej hodnoty (TH)

Technická hodnota vyjadruje zvyšok technickej životnosti vozidla vyjadrený v slovenských korunách a nie sú v nej zahrnuté vplyvy zohľadňujúce trhové a ekonomické podmienky.

Pri výpočte technickej hodnoty postupuje znalec podľa tohto vzťahu:

$$\text{TH} = \frac{\text{TSV} \cdot \text{VHV}}{100} + \text{TH}_{\text{MV}} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- TSV – technický stav vozidla [%],
- VHV – východisková hodnota vozidla [Sk],
- TH_{MV} – technická hodnota mimoriadnej výbavy [Sk].

7. Určenie koeficientu predajnosti (k_p)

Pri výpočte koeficientu predajnosti znalec postupuje podľa osobitného predpisu platného k rozhodnému dátumu a postupy náležite zdôvodní.

8. Výpočet všeobecnej hodnoty vozidla (VŠH)

Všeobecná hodnota vozidla je hodnota v slovenských korunách, ktorej výpočet zahŕňa okrem vplyvov opotrebenia aj vplyvy trhu (predajnosť typu vozidla).

Vypočíta sa ako súčin technickej hodnoty vozidla (TH) s koeficientom predajnosti k_p.

$$\text{VŠH} = \text{TH} \cdot k_p \quad [\text{Sk}],$$

kde

- TH – technická hodnota [Sk],
- k_p – koeficient predajnosti [-].

9. Výpočet reprodukčnej obstarávacej hodnoty vozidla (ROH)

V prípade potreby vypočíta znalec aj reprodukčnú obstarávaciu hodnotu vozidla (ROH).

Pri jej výpočte znalec vychádza z aktuálneho vývoja na trhu, aktuálnych ekonomických podmienok a právnych noriem.

$$\text{ROH} = \text{VŠH} + \text{ZN} \quad [\text{Sk}],$$

kde

- VŠH – všeobecná hodnota vozidla [Sk],
- NZ – náklady na zaobstaranie, ktoré predstavujú bežné priemerné náklady potrebné na zaobstaranie podobného typu porovnateľného vozidla v danom regióne a v rozhodnom čase (napríklad obvyklá obchodná marža predajcu, náklady na prihlásenie vozidla do evidencie a pod.) [Sk].

**Príloha č. 7
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.****STANOVENIE VŠEOBECNEJ 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, majetkovou, porovnávacou alebo kombinovanou 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, aktuálne trhové úrokové sadzby 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, aktuálne trhové úrokové sadzby, ako aj sankcie vyplývajúce z nesplnenia zmluvných podmienok.

**Príloha č. 8
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.****STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY ZÁSOb**

Všeobecná hodnota zásob sa stanoví po vykonaní fyzickej inventarizácie ku dňu spracovania znaleckého posudku. Východisková hodnota vychádza z hodnoty evidovanej v účtovníctve podniku alebo zo skutočného stavu zásob zisteného pri fyzickej inventarizácii. V prípade rozdielnosti vychádza znalecká organizácia z východiskovej hodnoty zistenej pri inventarizácii.

Pri významnom množstve zásob špecifického druhu a pri zohľadnení ich technickej podstaty je potrebné konzultovať s odborníkom, prípadne všeobecnú hodnotu stanoví znalec príslušného znaleckého odboru. Všeobecná hodnota zásob sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty zásob a koeficientu objektivizácie.

$$VŠH_Z = V_{H_Z} \cdot k_O \quad [\text{Sk}],$$

kde

$VŠH_Z$ - všeobecná hodnota zásob [Sk],

V_{H_Z} - východisková hodnota zásob [Sk],

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, nadbytočné stavy zásob, fyzický a morálny stav zásob a ich špecifické vlastnosti.
Pri stanovení všeobecnej hodnoty zásob zohľadňujeme ich obrátkovosť [-].

Hodnotené zásoby na účely stanovenia hodnoty sa členia na

- zásoby použiteľné v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku,
- zásoby použiteľné, nie však v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku,
- neupotrebitelné zásoby.

1. Všeobecná hodnota zásob použiteľných v podnikateľskej činnosti hodnoteného podniku alebo časti podniku

- Všeobecná hodnota materiálu vychádza z východiskovej 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.
Všeobecná hodnota zásob materiálu sa stanoví z týchto častí:
 - základného materiálu,
 - pomocného materiálu,
 - prevádzkového materiálu,
 - náhradných dielcov,
 - obalov,
 - ostatného materiálu.
- Všeobecná 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.
- Všeobecná hodnota hotových výrobkov sa stanoví z aktuálnych výrobných nákladov ku dňu spracovania znaleckého posudku; zohľadní sa trhové hodnoty porovnateľných produktov, špecifické postavenie majiteľa zásob na relevantnom trhu, skutočné kvantitatívne a kvalitatívne parametre a možnosť transformácie na peňažné prostriedky.
- Všeobecná hodnota zvierat sa stanoví z východiskovej 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.
- Všeobecná hodnota tovaru sa stanoví z východiskovej hodnoty, za ktorú možno zásoby tovaru obstaráť ku dňu spracovania znaleckého posudku; zohľadní 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.
- Všeobecná hodnota poskytnutých preddavkov na zásoby sa stanoví po identifikácii subjektov, ktorým sa poskytnú preddavky; zohľadní sa reálne možnosti (kvalita, množstvo, čas) plnenia uzavretých kontraktov s jednotlivými dodávateľmi.

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

Všeobecná hodnota sa vypočíta z východiskovej hodnoty zásob ku dňu spracovania znaleckého posudku alebo z hodnôt porovnateľných položiek zásob; zohľadní sa skutočný fyzický a morálny stav zásob, možnosť ich speňazenia a náklady spojené s ich predajom.

3. Všeobecná hodnota neupotrebitelných zásob

Všeobecná hodnota neupotrebitelných zásob zodpovedá objemu odčerpateľných zdrojov, ktoré možno dosiahnuť zo speňazenia zásob po odpočítaní nákladov spojených s ich speňazením.

**Príloha č. 9
k vyhláške č. 86/2002 Z. z.****STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY POHLÁDÁVOK**

Všeobecná hodnota pohľadávok sa stanoví po vykonaní inventarizácie v zmysle § 14 ku dňu spracovania znaleckého posudku. Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty pohľadávky a koeficientu vymožitelnosti pohľadávky. Východiskovou hodnotou sa rozumie jej účtovná hodnota.

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

Všeobecná hodnota pohľadávky sa stanoví takto:

$$VŠH_{PO} = VH_{PO} \cdot k_V \quad [Sk],$$

kde

$VŠH_{PO}$ - všeobecná hodnota pohľadávky [Sk],

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

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

Pohľadávky sa po znaleckom preskúmaní vymožitelnosti zadedia do skupín.

a) Neklasifikované pohľadávky $k_V = 1,0$.

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

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

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

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

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

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

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

e) Premlčané pohľadávky $k_V = 0,00$.

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

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

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

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pohľadávok ich členenie priamo súvisí s ich charakterom.

**Príloha č. 10
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.**

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY FINANČNÉHO MAJETKU

1. Všeobecná hodnota peňazí a cenín

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

2. Všeobecná hodnota peňazí na účtoch v bankách

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

Východiskovou hodnotou sa rozumie účtovná hodnota.

Príloha č. 11
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY OSTATNÉHO MAJETKU

1. Všeobecná hodnota nákladov budúcich období

Všeobecná hodnota nákladov budúcich období sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty nákladov budúcich období a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť nákladov a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

2. Všeobecná hodnota príjmov budúcich období

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

3. Všeobecná hodnota kurzových rozdielov aktívnych

Všeobecná hodnota kurzových rozdielov aktívnych sa pri ohodnotení podniku ako celku alebo ako častí podniku nestanovuje z dôvodu objektivizácie kurzových rozdielov v zložkách majetku podniku alebo cudzích zdrojov krytia, s ktorými bezprostredne súvisia.

4. Všeobecná hodnota dohadných účtov aktívnych

Všeobecná hodnota dohadných účtov aktívnych sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť vzniku dohadných účtov aktívnych a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

Východiskovou hodnotou sa rozumie účtovná hodnota.

**Príloha č. 12
k vyhláske č. 86/2002 Z. z.****STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY CUDZÍCH PASÍV**

Všeobecná hodnota cudzích pasív sa stanoví po vykonaní inventarizácie v zmysle § 17 ku dňu spracovania znaleckého posudku. Všeobecná hodnota cudzích pasív sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty a koeficientu splatiteľnosti.

Východiskovou hodnotou sa rozumie účtovná hodnota.

Východisková hodnota cudzích pasív v slovenských korunách, ktoré sú evidované v cudzej mene, sa stanoví prepočtom východiskovej hodnoty cudzích pasív v cudzej mene kurzom Národnej banky Slovenska platným ku dňu ohodnotenia.

Všeobecná hodnota cudzích pasív sa stanoví takto:

$$V\check{S}H_{CP} = V H_{CP} \cdot k_S \quad [\text{Sk}],$$

kde

$V\check{S}H_{CP}$ – všeobecná hodnota cudzích pasív [Sk],

$V H_{CP}$ – východisková hodnota cudzích pasív [Sk],

k_S – koeficient splatiteľnosti, pri ktorého výpočte sa zohľadnia príslušné zákonné ustanovenia o premlčacej a prekluzívnej dobe a sankcie vyplývajúce z neplnenia zmluvných vzťahov [-].

1. Všeobecná hodnota zákonných rezerv

Všeobecná hodnota zákonných rezerv zodpovedá ich východiskovej hodnote.

2. Všeobecná hodnota rezerv na kurzové straty

Všeobecná 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. Všeobecná hodnota ostatných rezerv

Všeobecná hodnota ostatných rezerv sa stanoví ako súčin východiskových hodnôt vytvorených rezerv a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie vyjadruje opodstatnenosť vzniku a použitia rezerv.

4. Všeobecná hodnota záväzkov

Všeobecná hodnota záväzkov sa stanoví ako súčin východiskových hodnôt záväzkov a koeficientu splatiteľnosti.

5. Všeobecná hodnota bankových úverov a výpomocí

Všeobecná hodnota bankových úverov a výpomocí sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty bankových úverov a výpomocí a koeficientu 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.

6. Všeobecná hodnota výdavkov budúcich období

Všeobecná hodnota výdavkov budúcich období sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty výdavkov budúcich období a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť výdavkov a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

7. Všeobecná hodnota výnosov budúcich období

Všeobecná hodnota výnosov budúcich období sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty výnosov budúcich období a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť výnosov budúcich období a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

8. Všeobecná hodnota kurzových rozdielov pasívnych

Všeobecná 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.

9. Všeobecná hodnota dohadných účtov pasívnych

Všeobecná hodnota dohadných účtov pasívnych sa stanoví ako súčin východiskovej hodnoty a koeficientu objektivizácie. Koeficient objektivizácie zohľadňuje opodstatnenosť vzniku dohadných účtov pasívnych a schopnosť zmluvných partnerov splniť zmluvné podmienky.

**Príloha č. 13
k vyhláške č. 86/2002 Z. z.****VPLYV ČINNOSTI PODNIKU NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

Vplyv činnosti podniku na životné prostredie sa na účely tejto vyhlášky stanoví v znaleckom posudku oddelene od všeobecnej hodnoty podniku alebo jeho častí ako výška environmentálneho dlhu.

Vo všetkých prípadoch je potrebné odborne zhodnotiť súlad konkrétneho stavu podniku, prevádzky, výrobné, objektov s platnými predpismi na ochranu životného prostredia, stavebného zákona a zákona o pôde i jej ochrane.

Zhodnocuje sa najmä, v ktorých smeroch hodnotený objekt dodržiava, prípadne v ktorých nemôže dodržiavať platné právne predpisy na ochranu životného prostredia, s vyčíslením nákladov, ktoré sú nevyhnutné na dosiahnutie súladu s týmito predpismi, a vyčíslenie škôd na životnom prostredí spôsobené doterajšou činnosťou objektu. Predstavuje vyhodnotenie záväzkov podniku z hľadiska ochrany životného prostredia, ktoré sa vzťahujú na tento majetok. Environmentálny dlh tvoria negatívne následky minulých antropogénnych aktivít na súčasný stav životného prostredia.

V peňažnom vyjadrení environmentálny dlh predstavuje náklady, ktoré je potrebné vynaložiť na odstránenie alebo aspoň na eliminovanie negatívnych následkov doterajšej činnosti na jednotlivé zložky životného prostredia.

Do ohodnotenia environmentálneho dlhu treba zahrnúť náklady, ktoré je potrebné vynaložiť na odstránenie nesúladu s príslušnou legislatívou v oblasti

- ochrany ovzdušia,
- ochrany a využívania nerastného bohatstva,
- ochrany a racionálneho využívania podzemných a povrchových vôd,
- ochrany a racionálneho využívania pôdy (poľnohospodárska a lesná),
- ochrany prírody a krajiny vrátane lesného fondu,
- odpadového hospodárstva,
- územného plánovania a stavebného poriadku.