

### 3 | ZMENY V PRÍSTUPE K OHODNOCOVANIU PO ROKU 2000

Potreba stanoviť hodnotu majetku aj v ďalších prípadoch, keď priamo legislatívne zmeny priniesli požiadavku stanoviť hodnotu majetku znaleckým posudkom na účely exekučného konania podľa Exekučného poriadku, daňovej exekúcie podľa zákona o správe daní a poplatkov, nepeňažného vkladu podľa Obchodného zákonníka a na účely konkurzu podľa zákona o konkurze a vyrovnaní, vyústila do **vyhlášky č. 255/2000 Z. z. o stanovení hodnoty podniku, jeho častí a zložiek majetku podniku**. V jej 12 prílohách sa uvádza metodický postup stanovenia hodnoty podniku aj jeho jednotlivých majetkových zložiek (hmotných aj nehmotných). Tento všeobecne záväzný právny predpis predstavoval výrazný kvalitatívny prínos v oblasti výkonu znaleckej činnosti znalcov aj znaleckých ústavov. Stanovenie hodnoty majetku podniku sa upravilo jedným súhrnným predpisom, zatiaľ čo pri stanovení jednotlivých zložiek majetku podniku sa vychádzalo priamo z platných znaleckých štandardov pre strojárstvo, elektrotechniku a cestnú dopravu.

Najväčším prínosom v oblasti usmernenia znalcov z odboru stavebníctvo, odvetvie oceňovanie nehnuteľností bolo, že táto vyhláška obsahovala metodiku stanovenia všeobecnej (trhovej) hodnoty nehnuteľností formou znaleckého posudku. Dovtedy sa to mohlo udiť len formou tzv. odborného posudku, ktorý bol súčasťou znaleckého posudku vypracovaného podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb.

Pri výpočte sa zohľadňujú všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovaných objektov, okrem mimoriadnych vplyvov trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Všeobecná hodnota pozemkov sa stanovuje:

- a) podľa cenovej mapy, a to v obciach, kde je už táto mapa schválená Ministerstvom financií SR (pozn. dosiaľ takáto cenová mapa nebola pre žiadnu obec schválená),
- b) metódou polohovej diferenciacie pomocou jednotkových cien za m<sup>2</sup>, určených podľa platného cenového predpisu, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi druh pozemku, technickú infraštruktúru, obchodnú polohu, polohu vzhľadom na osídlenie obce a počet obyvateľov obce.

Vo vyhláške sa prvýkrát riešila aj problematika *vecného bremena*, ktoré obmedzuje vlastníka budovy, stavby alebo pozemku v prospech iného. Zohľadnenie hodnoty vecného bremena pri stanovení trhovej hodnoty nehnuteľnosti na účely dražby vyžaduje napr. aj Exekučný poriadok.

Predchádzajúca právna úprava pre potreby stanovenia trhovej ceny v definovaných prípadoch umožňovala podanie len odborného posudku v spojení s cenou zistenou podľa cenového predpisu, ktorou je vyhláška č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov a trvalých porastov v znení neskorších predpisov. Na doplnenie – rovnaký predpis platil aj

v Českej republike – vyhláška č. 393/1991 Sb., ale táto bola s účinnosťou od 1. novembra 1994 nahradená vyhláškou č. 178/1994 Zb. Z dôvodu daňovej spravodlivosti bolo cieľom zobjektívniť cenu nehnuteľností, pričom pri zisťovaní ceny sa podľa tejto vyhlášky zohľadňuje aj poloha oceňovanej nehnuteľnosti.

### 3.1 Dôvody vzniku a prínos vyhlášky č. 255/2000 Z. z.

Novela zákona o konkurze a vyrovnaní (zákon č. 238/2000 Z. z.) s účinnosťou od 1. augusta 2000 priniesla významnú úpravu aj v oblasti znaleckej činnosti, keď v § 18 ods. 4 ustanovila, že hodnota podniku alebo jeho častí sa stanoví znaleckým posudkom.

V článku IV tohto zákona sa určili kompetencie na vykonanie uvedeného ustanovenia, a to tak, že novelou zákona č. 36/1967 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch (prvou od jeho účinnosti) sa doplnil § 21 novým odsekom 3, ktorý znie:

*„Znalecký posudok o hodnote podniku na účely ustanovené osobitnými predpismi sú oprávnené podať len ústavy a iné pracoviská kvalifikované na znaleckú činnosť, ktoré sú zapísané v zozname Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v znaleckom odbore podnikové hospodárstvo.“*

Uvedené podstatné zmeny prístupu k ohodnocovaniu majetku podnikov sú významné z hľadiska potrieb právnickej praxe, pretože ide nielen o novú právnu úpravu stanovenia hodnoty podnikov, ale aj o prvý právny predpis, ktorý stanovil všeobecne záväzný spôsob znaleckého ohodnotenia majetku.

Zámerom navrhovateľov bolo vytvoriť predpis, ktorý by komplexne riešil problematiku stanovenia hodnoty podniku, teda aj jednotlivých zložiek jeho majetku. Vychádzalo sa pritom zo skutočnosti, že stanovenie hodnoty cestných vozidiel, elektrotechnických zariadení, strojov a strojových zariadení je už upravené v daných odboroch znaleckej činnosti znaleckým štandardom, a teda znalec môže podľa určených postupov stanoviť všeobecnú hodnotu tohto majetku. Iná situácia však bola v oblasti stanovovania hodnoty nehnuteľností. Znalci boli povinní postupovať podľa všeobecne záväzného predpisu – vyhlášky Ministerstva financií SR 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 prepisov. Postup podľa tejto vyhlášky, teda *zisťovanie ceny nehnuteľností*, je možný len na definované účely, najmä na účely zákona č. 318/1992 Zb. o dani z dedičstva, dani z darovania a dani z prevodu a prechodu nehnuteľností. Zistenú cenu možno chápať ako regulovanú cenu, ktorá nevyjadruje situáciu na trhu a v žiadanom prípade ju nemožno zamieňať so všeobecnou cenou, teda s cenou na danom mieste a v danom čase. Preto je neprípustné zistenú cenu akýmkoľvek spôsobom meniť alebo upravovať, napr. koeficientmi nárastu cien alebo indexmi Štatistického úradu SR.

Problematika oceňovania nehnuteľností sa prejavila aj v súdnej praxi a zaoberalo sa ňou aj občianskoprávne kolégium Najvyššieho súdu SR. V stanovisku uverejnenom v Zbierke rozhodnutí a stanovísk súdov SR č. 5-6/1997 pod č. 43 sa uvádza:

V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že keď požiada o vypracovanie znaleckého posudku súd, iný orgán verejnej moci<sup>27</sup>, fyzická alebo právnická osoba, musí ísť vždy o posúdenie v súvislosti s právnym úkonom. Právny úkon môže byť zamýšľaný a na základe záverov posudku sa môže, ale aj nemusí uskutočniť.

### 3 ZNALECKÉ ÚKONY

Úkonmi znaleckej činnosti sú najmä<sup>28</sup>:

- znalecký posudok a jeho doplnok<sup>29</sup>,
- odborné stanovisko alebo potvrdenie,
- odborné vyjadrenie a vysvetlenie.

Odborné stanovisko si vyžadujú orgány činné v trestnom konaní, pričom ho potrebujú na objasnenie, resp. sa vyžaduje pri špecifickej trestnej činnosti, ku ktorej podávajú znalci na objasnenie stručné, ale fundované stanoviská (nikdy sa však nezaoberajú právnym stanoviskom).

K ďalším úkonom znaleckej činnosti definovaným ako potvrdenie a vysvetlenie treba poznamenať, že nemajú svoje opodstatnenie, pretože v žiadnych súvislostiach so znalectvom sa tieto názvy úkonov nevyskytujú v súdnej praxi.

Podľa § 141 Trestného poriadku odborné vyjadrenie alebo písomné potvrdenie možno v konaní vyžiadať od organizácie špecializovanej na činnosť, ktorá je obsahom odborného vyjadrenia alebo písomného potvrdenia. V odbornom vyjadrení alebo písomnom potvrdení sa uvedie osoba, ktorú možno vypočúť ako svedka k obsahu odborného vyjadrenia alebo písomného potvrdenia. Nejde teda o znalecké úkony, pretože znalca nemožno vypočúť ako svedka.

Diskutabilné je aj samotné podanie písomného potvrdenia v trestnom konaní (teda osobou, ktorá nie je znalcom), pretože osoba, ktorá ho vypracovala, nie je svedkom nejakej udalosti, ale vyjadruje sa k istým skutočnostiam alebo ich objasňuje z odbornej stránky.

#### 3.1 Znalecký posudok

Znalecký posudok podaný znalcom pre právny úkon má písomnú formu. V ojedinelých prípadoch v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže znalec podať znalecký posudok aj v ústnej forme do zápisnice. V takomto znaleckom

<sup>27</sup> Orgánom verejnej moci je štátny orgán, ale je ním aj orgán samosprávy, verejnoprávnej inštitúcie, orgán záujmovej samosprávy, fyzickej alebo právnickej osoby, ak im zákon zveril výkon verejnej moci. Najčastejšie tento pojem zahŕňa štátne orgány a orgány územnej samosprávy.

<sup>28</sup> Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 16.

<sup>29</sup> Pozn. autora: Správne by malo byť doplnenie znaleckého posudku.

posudku musia byť uvedené údaje, ktoré obsahuje znalecká doložka príslušného znalca. Súd alebo iný orgán verejnej moci určí formu znaleckého posudku podľa osobitného predpisu.<sup>30</sup>

Jednotlivé strany<sup>31</sup> znaleckého posudku musia byť očíslované, zviazané a zošité šnúrou. Voľné konce šnúry sa prekryjú nálepkou, ktorú znalec opatrí odtlačkom svojej úradnej pečiatky. Rovnopis znaleckého posudku archivuje znalec 10 rokov od jeho podania.

Osnova písomne vyhotoveného znaleckého posudku podľa § 17 ods. 3 zákona č. 382/2004 Z. z. je takáto:

- a) titulná strana,
- b) úvod,
- c) posudok,
- d) záver,
- e) prílohy potrebné na zabezpečenie preskúmateľnosti znaleckého posudku,
- f) znalecká doložka.

Vo vykonávacej vyhláške č. 490/2004 Z. z sú v prílohách č. 3 a 4 taxatívne určené titulná strana a osnova písomného znaleckého posudku.

**Titulná strana** znaleckého posudku obsahuje:

- a) *identifikačné údaje znalca* – kto posudok vypracoval, meno a priezvisko znalca (úplný názov právnickej osoby alebo znaleckého ústavu), adresa trvalého bydliska (sídla právnickej osoby alebo ústavu). Môže sa uviesť znalecký odbor, v ktorom je znalec zapísaný v zozname, a odvetvie, v ktorom znalec úkon vykonáva, ako aj iné kontaktné informácie;
- b) *zadávateľ* – údaje zadávateľa obsahujú meno a priezvisko, úplný názov právnickej osoby, súdu alebo iného orgánu verejnej moci, úplnú adresu zadávateľa;
- c) *číslo spisu (objednávky)* – ak je zadávateľom orgán verejnej moci, uvedie sa číslo spisu alebo dátum vystavenia objednávky;
- d) *označenie „Znalecký posudok“*;
- e) *číslo znaleckého posudku/rok* – číslo posudku, pod ktorým je posudok zapísaný v denníku znalca, a rok jeho podania. Číslovanie úkonov v denníku sa začína v každom kalendárnom roku od 1;
- f) *vo veci* – stručná charakteristika predmetu znaleckého skúmania, t. j. identifikácia objektu úkonu a účelu posudku;

<sup>30</sup> Napríklad § 145 ods. 2 Trestného poriadku, § 127 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.

<sup>31</sup> Najčastejšie sa používa formát listu A4 (210x297 mm) s počtom 30 riadkov na jednej strane a 60 znakmi v jednom riadku. Znalec môže v prípade potreby použiť v posudku aj listy formátu A3 (297x420 mm), poskladané na formát A4, resp. väčšie formáty, pričom ide najmä o prílohy, výkresy.

## 7 | ETICKÝ KÓDEX ZNALCA

Znalec by sa mal ako každý iný človek riadiť normami všeobecnej etiky. Je pravda, že doteraz neboli v znelectve spracované žiadne mravné normy ani morálny kódex znalca ako v niektorých iných odboroch prepojených so znelectvom.

Znalec pri zápise do zoznamu znalcov sľubuje, že znaleckú činnosť bude vykonávať nestranne a podľa svojho najlepšieho vedomia. Pri väčšine profesií, ktoré sú vykonávané na základe osobitných právnych predpisov (napr. komerční právnici, advokáti, exekútori, notári, lekári...), existuje profesijné združenie, ktoré združuje jednotlivých členov a zabezpečuje aj dodržiavanie etického kódexu. Zároveň takéto združenie ochraňuje svojich členov napr. v prípade súdnych sporov. Takýto etický kódex prijala aj Slovenská asociácia prekladateľov a tlmočníkov. Z rôznych znaleckých asociácií, resp. združení (sú to len „občianske združenia“), nik neprijal etický kódex znalca.

Znalecká činnosť je interdisciplinárna a odborno-teoretická činnosť, ktorej cieľom je vypracovať znalecký posudok, slúžiaci najmä pri súdnom rozhodovaní. Táto interdisciplinárnosť sa do etiky znalca premietne najmä v tom, že znalec by mal mať základné informácie o etike v odborných a vedeckých činnostiach, ako aj o etike v právnych procesoch, v ktorých sa znalecký posudok využíva. Nemenej dôležité sú poznatky o etike v písomnom prejave (dôležité pri vypracovaní posudku) a v hovorenom prejave (pri dialógoch so svedkami, právnyimi zástupcami, sudcom a pod.).

**Etiku znalca** treba chápať ako objekt zložený z čiastkových zložiek, ktorými sú<sup>76</sup>:

- všeobecné normy etiky znalca,
- osobnostná etika,
- etika v odborných a vedeckých činnostiach,
- etika ústneho a písomného prejavu znalca a
- právna etika.

### Všeobecné normy etiky znalca

Patria sem mravné normy, ktoré by mali byť vlastné každému človeku. Ide najmä o slušnosť, úctu, spravodlivosť, korektnosť, priamosť, poctivosť, toleranciu, spoľahlivosť, pravdovravnosť, dochvilnosť a pod.

### Osobnostná etika

Súvisí najmä s nasledujúcimi osobnostnými a mravnými normami:

- **Povinnosť** – znalec má povinnosť byť:
  - etický a dôsledný v procese zaisťovania informácií,

<sup>76</sup> HURAJT, Ľ. – KRUPA, J. 2009. Problematika osoby a etiky znalca. In: *Znelectvo*. Bulletin článkov z odboru stavebníctvo 1996 – 2008, právne aspekty znaleckej činnosti a etika, reštitúcie a oceňovanie majetku, vecné bremeno a reálna deľba. Žilina : Žilinská univerzita, Ústav súdneho inžinierstva, 2009.

- odborne kritický k posudzovaniu zdrojov informácií a ich obsahu,
- objektívny v úsudkoch a v procese analýzy a spracovania získaných informácií,
- na takej odbornej úrovni, aby výsledky jeho riešenia mali vysokú pravdepodobnosť dôveryhodnosti,
- pravdivý v záveroch znaleckého posudku.
- **Sebakritickosť** – znalec by mal byť takisto sebakritický, a to najmä pri posudzovaní toho, či sú jeho odborné schopnosti dostatočné na vypracovanie konkrétnych znaleckých posudkov. Ide o tzv. umenie sebakritického posúdenia, t. j. či existuje vyváženosť medzi tým, čo je znalec schopný urobiť, a tým, čo sa od neho žiada.
- **Zodpovednosť** – súvisí najmä so záväzkom znalca, že vypracuje znalecký posudok, ako aj s jeho vysokou odbornou úrovňou.
- **Objektívnosť** – znalec by mal za každých okolností zachovávať nestrannosť a objektívnosť voči všetkým okolnostiam a činnostiam, ktoré súvisia s výkonom jeho činnosti. Musí byť absolútne nestranný, a to i v prípade, keď by bol na neho vyvíjaný nátlak.
- **Pracovná zásada** – v tomto prípade by mali byť všetky činnosti súvisiace s vypracovaním znaleckých úkonov spojené so zásadou, že ich znalec vypracuje svedomito a dôsledne, využíjúc pri tom všetky svoje vedomosti, schopnosti a skúsenosti a v prípade potreby i v spolupráci so špecialistami z iných odborov.
- **Odborná, vedecká a osobnostná kritickosť** – je schopnosť sebakritického pohľadu znalca na výsledky jeho práce a ochota na diskusiu a argumentáciu s inými znalcami, odborníkmi a pod.
- **Odborná, vedecká a osobná odvaha** – rozumie sa ňou umenie a vôľa nevyhýbať sa ani riešeniu zložitých problémov, riešiť ich svedomito, presadzovať pri ich riešení nové poznatky, a to i v prípade, že sú v rozpore s dosiaľ zaužívanými metódami a postupmi. Dôležité je však poznamenať, že znalec musí mať odvahu nielen sa rozhodnúť a konať, ale i niesť prípadné dôsledky svojich činov.

Okrem už spomínaných etických kategórií by znalci mali byť aj samostatní<sup>77</sup> a dodržiavať mlčanlivosť, ku ktorej sa zaviazali zložením sľuby<sup>78</sup>.

## Etika v odborných a vedeckých činnostiach

Ide vlastne o etiku znalca vo vzťahu k činnostiam s informáciami, a to od polozenia otázok až po ich zodpovedanie v znaleckom posudku. Pri práci s informáciami, ku ktorým sa znalec dostane a s ktorými následne pracuje, by mala byť rešpektovaná zásada etickej práce s informáciami (najmä ochrana osobných údajov a pod.), a to nielen pri ich získavaní, ale i pri ich spracúvaní.

<sup>77</sup> Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 16 ods. 2.

<sup>78</sup> § 5 ods. 7 zák. č. 382/2004 Z. z.

### 3.5.2 Ohodnotenie goodwillu

K ohodnoteniu podnikového goodwillu môžeme pristupovať dvojako – buď z teórie nadzisku, alebo ohodnotíme jednotlivé časti goodwillu a tie spočítame. Na základe jednotlivých prístupov sa v praxi vytvorili dve metódy hodnotenia goodwillu.

Podľa tzv. *nemeckej metódy* sa goodwill rovná polovici rozdielu, ktorý sa zistí odpočítaním čistej hodnoty majetku podniku od hodnoty vypočítanej výnosovou metódou.

Podľa tzv. *angloamerickej metódy* sa vypočíta samostatne zisk z hmotného a samostatne z nehmotného majetku. Podľa tohto prístupu má byť zisk dosahovaný z majetku nižší ako zisk z kapitálu reprezentujúceho nehmotný majetok. Ak tento predpoklad nie je dodržaný, podnik nemá perspektívu.

Goodwill nezahŕňa obchodnú známku ani know-how, ale jeho súčasťou sú napr.:

- meno spoločnosti (renomé),
- bonita plnenia záväzkov podniku,
- neformálne väzby podniku,
- dobré ekonomické výsledky,
- stabilný rozvoj z dlhodobého pohľadu,
- kvalifikovaný a skúsený riadiaci a výkonný pracovný kolektív,
- priestor na rozvoj,
- kooperačné možnosti,
- dobré sociálne podmienky,
- perspektíva konjunktúry obratu a zisku,
- účinná reklama,
- marketing a manažment.

Každý z faktorov by sme mali ohodnocovať samostatne. Ak to nie je možné, hodnotu goodwillu možno vyjadriť podielom (percentom) z hodnoty majetku. Niektoré významné spoločnosti si cenia svoj podiel goodwillu na 60 až 70 % hodnoty hmotného imania. Teória uvádza, že ak má podnik prosperovať, hodnota jeho goodwillu by mala byť najmenej 10 až 30 % hodnoty čistého imania.

Berúc do úvahy obsah goodwillu môžeme jeho hodnotu ( $G$ ) vyjadriť vo vzťahu k hmotnému majetku podľa vzorca:

$$G = H_M \cdot (k_G - 1)$$

$$k_G = k_F \cdot k_E \cdot k_S \cdot k_K \cdot k_R \cdot k_T \cdot k_P$$

kde  $G$  je goodwill,

$H_M$  – hmotný majetok,

$k_G$  – súhrnný koeficient goodwillu, ktorý pozostáva z týchto koeficientov:

$k_F$  – meno spoločnosti,

$k_E$  – ekologické vplyvy,

$k_S$  – stabilita výrobného procesu,

$k_K$  – kvalifikovaný pracovný kolektív,

- **skutočná životnosť** – doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej fyzického odstránenia bez ohľadu na jej technický, ekonomický alebo morálny stav. Skutočnú životnosť možno určiť až po odstránení budovy (stavby).

**Medzinárodné ohodnocovacie štandardy** definujú niekoľko druhov životnosti, ktoré súvisia aj so stavbami<sup>66</sup>:

- doba fyzickej životnosti – doba, počas ktorej možno teoreticky majetok využívať, pričom pri jej určení sa zohľadňuje jeho stav a súlad s danými normami a zákonnými požiadavkami,
- doba životnosti – doba, počas ktorej by sa mali odpisované aktíva využívať v podniku,
- ekonomická životnosť:
  - odhadovaný počet rokov, počas ktorých bude aktívum vytvárať ekonomické hodnoty, tzn. doba, počas ktorej bude aktívum prinášať zisk,
  - odhadované obdobie, počas ktorého budú aktívum ekonomicky využívať všetci jeho existujúci a budúci používatelia.

### 4.2.3 Všeobecná hodnota stavieb

#### 4.2.3.1 Základné pojmy a názvoslovie<sup>67</sup>

**Všeobecná hodnota (VŠH)** – výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

**Východisková hodnota stavieb (VH)** – znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

**Technická hodnota (TH)** – znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

#### 4.2.3.2 Porovnávací metóda

Na využitie porovnávej metódy je potrebný súbor aspoň troch stavieb rovnakého druhu, porovnateľnej veľkosti a s podobnými technickými charakteristikami. Pri výpočte

<sup>66</sup> VYPARINA, M. – TOMKO, T. – TÓTH, S. 2008. *Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi*. Žilina : Žilinská univerzita, 2008.

<sup>67</sup> Vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha 3.



sa používa transakčný prístup. Nevyhnutnosťou je zohľadňovať odlišnosti porovnávaných subjektov a ohodnocovaného objektu. Pri porovnávaní sa musia takisto vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Pri výpočte možno použiť aj metódy matematickej štatistiky. Na porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Medzi hlavné faktory porovnávania patria:

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

Porovnávacia metóda je považovaná za najpresnejšiu, ale zároveň i veľmi náročnú metódu. V podmienkach Slovenskej republiky sa v porovnaní s ostatnými metódami využíva najmenej.

#### 4.2.3.3 Metóda polohovej diferenciacie

Použitie metódy polohovej diferenciacie pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb je vhodné rozčleniť na dva základné okruhy:

- stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- byty a nebytové priestory.

#### Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

Východiskom je definovanie technickej hodnoty stavby, ktorá sa následne upraví o vplyv polohy a ostatných faktorov pôsobiacich na všeobecnú hodnotu v konkrétnom mieste a čase, vyjadrenú koeficientom polohovej diferenciacie. Koeficient polohovej diferenciacie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu. Pri jeho určení sa zohľadní situácia na trhu s nehnuteľnosťami, technický stav nehnuteľnosti, poloha nehnuteľnosti, doprava v okolí a pod. Vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_S = TH \cdot k_{pD} \text{ [eur]}$$

kde  $TH$  je technická hodnota stavby – ide o znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania,

$k_{pD}$  – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia obvykle tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,

- |                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| i) zmenky,           | n) skladiskové záložné listy,    |
| j) šeky,             | o) tovarové záložné listy,       |
| k) cestovné šeky,    | p) družstevné podielnické listy, |
| l) náložné listy,    | q) investičné certifikáty,       |
| m) skladištné listy, | r) iný druh cenného papiera.     |

## 6.2 Všeobecná hodnota cenných papierov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty cenných papierov možno využiť niektorú z metód využívaných na stanovenie hodnoty podniku alebo jeho časti, t. j.:

1. *podnikateľskú metódu,*
2. *majetkovú metódu,*
3. *kombinovanú metódu,*
4. *porovnávaciu metódu* alebo
5. *likvidačnú metódu.*

V praxi ekonomických znalcov sa v súvislosti s cennými papiermi možno najčastejšie stretnúť s požiadavkou *na stanovenie všeobecnej hodnoty akcií alebo obchodného podielu*. Existencia práv a povinností vyplývajúcich z vlastníctva obchodného podielu síce nie je viazaná na cenný papier, ale príloha 7 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. ustanovuje, že „*všeobecnú hodnotu vkladov v podnikoch s podielom na základnom imaní alebo na riadení spoločnosti vyšším ako 20 % stanovuje znalec právnická osoba. Všeobecná hodnota sa stanoví spravidla použitím viacerých metód*“. Výsledná všeobecná hodnota má vyjadrovať objem odčerpateľných zdrojov, majetkové a nemajetkové výhody pre majiteľa a podielových cenných papierov a vkladov.

Pri ohodnocovaní verejne obchodovateľných cenných papierov, ktoré sú predmetom burzových transakcií, sa porovnávacou metódou zohľadňuje ich kurz. Kurz cenného papiera pravdepodobne najvernejšie vystihuje trhovú situáciu, nemusí však odrážať vplyv výhod majiteľov väčšinových podielov. Vychádza sa pritom z posledného známeho kurzu vyhláseného na tuzemskom alebo zahraničnom verejnom trhu.

### Akcia

Akcia je druh cenného papiera, s ktorým sú spojené práva jej majiteľa (akcionára) podieľať sa na riadení, zisku a likvidačnom zostatku akciovej spoločnosti tak, ako to určuje Obchodný zákonník a stanovky akciovej spoločnosti.

V teórii aj podľa zákona má akcia presnejšie tri definície:

- cenný papier vyjadrujúci podiel na základnom imaní,
- časť základného imania vyjadrujúca výšku vkladu akcionára do základného imania,
- vyjadrenie súhrnu práv a povinností akcionára (najmä povinnosť vkladu, právo na účasť na riadení, právo na podiel na zisku a právo na likvidačný zostatok).