

TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

TECHNICAL VALUE OF BUILDINGS

Abstrakt

Technická hodnota stavby je často sa vyskytujúci a používaný pojem v radoch odbornej i laickej verejnosti. Obsahovú náplň tohto pojmu teoreticky definujú aj v súčasnosti platné právne predpisy, praktické používanie však prináša niektoré nejasnosti, napríklad aj s aplikáciou dane z pridanej hodnoty. Odbornou témou je spôsob stanovenia hodnoty, za ktorú by bolo možné nadobudnúť stavbu formou výstavby v čase ohodnotenia. Pre skúmanie technickej hodnoty konkrétneho stavebného objektu je potrebné zistiť o ňom čo najpodrobnejšie vstupné charakteristiky, vyjadrujúce jeho vlastnosti - druh a množstvo jednotlivých konkrétnych stavebných konštrukčných prvkov, dokončenosť, vek ich používania, dôležité je zistenie kvality stavebného diela a aj vykonávanie údržby a bežných opráv.

Úvod

Stavebníctvo je významný rezort národného hospodárstva vďaka objemu svojej produkcie, množstvu spotrebovaných vstupov i počtu zamestnaných pracovníkov. So stavebnými dielami sa ľudia denne stretávajú a užívajú ich. Stavebné dielo je ako finálny produkt výsledkom cieľavedomého úsilia účastníkov procesu výstavby, je výsledkom účelného spojenia veľkého množstva rôznych materiálov, polotovarov i hotových výrobkov do funkčného celku. V súvislosti s budovaním a užívaním stavieb sú vynakladané značné finančné prostriedky, ktorých výška a poznanie ich členenia je dôležité. Vzhľadom na častú absenciu poznania skutočných nákladov, je možné ich hodnotu stanoviť aj kvalifikovaným odhadom. Spracovanie seriózneho odhadu technickej hodnoty stavebného diela je náročnou a zodpovednou prácou, vyžadujúcou si primerané odborné vzdelanie a dostatočné praktické skúsenosti.

Technická hodnota a cena stavby

Podľa záväzných právnych predpisov platných v Slovenskej republike (1), **technická hodnota stavby** je znalecký odhad jej východiskovej hodnoty, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

$$TH = VH - HO) \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby

VH – východisková hodnota stavby

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby

¹ Ing. Peter Skákala, znalec – Stavebná fakulta STU v Bratislave, Ústav súdneho znalectva, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, peter.skakala@stuba.sk

Východisková hodnota stavby je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu *nadobudnúť formou výstavby* v čase ohodnotenia na úrovni *bez dane z pridanej hodnoty*.

Podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (1) sa výpočet východiskovej hodnoty vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. 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:

$$VH = M \cdot (R_U \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]}$$

kde

M – počet merných jednotiek - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na základe ktorej bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ

R_U – rozpočtový ukazovateľ - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom, hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien - vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu, koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok, v prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu - vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu, 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

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.

Nadobudnúť stavbu formou výstavby je možné buď dodávateľským spôsobom, alebo svojpomocne výstavbou. Pri dodávateľskom spôsobe nadobudnutia stavebného diela je možné zabezpečiť výstavbu viacerými formami, napríklad:

- systémom generálneho dodávateľa, pri ktorom odborná firma zabezpečí všetky potrebné činnosti, od vybavenia územného rozhodnutia, cez prieskum záujmového územia, geologický prieskum, technickú dokumentáciu pre stavebné povolenie, stavebné povolenie, výber zhotoviteľa stavebných prác, odborný technický dozor, autorský dozor projektanta, realizačný projekt, kolaudáciu vrátane povinných revízií, energetický certifikát, projekt skutočného vyhotovenia, až po odovzdanie stavby do užívania,

- systémom viacerých dodávateľov, pri ktorom stavebník zadáva jednotlivé činnosti potrebné pre vybudovanie stavebného diela viacerým subjektom (inžinierska činnosť, projektová činnosť, stavebné práce, odborné revízie a certifikáty).

Pri svojpomocnom spôsobe nadobudnutia stavebného diela stavebník zabezpečuje väčšinu činností vlastnou prácou. Podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve (2) sa hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou oceňuje vlastnými nákladmi, pričom vlastnými nákladmi sa rozumejú vynaložené priame náklady a súvisiace nepriame náklady.

Zo všetkých uvedených spôsobov výstavby vyplýva spoločný záver, že pre nadobudnutie stavby formou výstavby, je nevyhnutné okrem vlastných stavebných prác, zabezpečiť aj inžiniersku činnosť, projektovú činnosť a ďalšie súvisiace odborné činnosti, ktorých cena nie je zanedbateľná. Podľa Zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách (3) sú povinnou súčasťou ceny všetky jej zložky, teda aj daň z pridanej hodnoty. Hodnota v určitom čase sa vyjadruje cenou veci v peniazoch, pričom konečná cena vyjadruje všetky vynaložené náklady, primeraný zisk, súvisiace režijné prírážky, clá a DPH. Podľa Zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov (4) vstupnou cenou hmotného majetku je jeho obstarávacia cena, resp. suma vo výške vlastných nákladov pri svojpomocnom nadobudnutí, resp. reprodukčná obstarávacia cena, pričom reprodukčnou obstarávacou cenou sa rozumie cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Príklad: Orientačné náklady na výstavbu rodinného domu:

- projekt pre stavebné povolenie + autorský dozor	2.000 €
- vybavenie územného rozhodnutia + stavebné povolenie	750
- realizačný projekt	2.000
- samotná výstavba (stavebné práce vrátane súvisiacich nákladov)	250.000
- stavebný dozor	6.000

- projekt skutočného vyhotovenia	1.000
- revízie a certifikáty	1.000
- kolaudácia a odovzdanie do užívania	500
SPOLU za stavbu	263.250 €
(náklady bez stavebných prác)	13.250 €)

Hodnotu, za akú možno nadobudnúť stavbu formou výstavby, reprezentuje cena stavby:

$$CS = IČ + PČ + SP + RaC + DPH$$

kde

CS – cena stavby

IČ – inžinierska činnosť

PČ – projektová činnosť

SP – stavebné práce (ZRN+VRN)

RaC – revízie a certifikáty

DPH – daň z pridanej hodnoty

Východisková hodnota stavby **by mala** zodpovedať cene stavby v čase ohodnotenia, vrátane dane z pridanej hodnoty !

Na Slovensku teda platí, že technická hodnota stavby je znaleckým odhadom jej východiskovej hodnoty, zníženej o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania, pričom východisková hodnota stavby je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia, na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (1).

Pojem východisková hodnota bol v Slovenskej republike legislatívne zavedený v roku 2004, v rámci novelizácie predpisov pre stanovovanie všeobecnej hodnoty majetku. V predchádzajúcom období bol používaný pojem „reprodukčná hodnota“ alebo „reprodukčná obstarávacia hodnota“. Pred zavedením pojmu technická hodnota bol používaný pojem „reprodukčná zostatková hodnota“ alebo aj „časová hodnota“.

Aj po rokoch záväznosti používania, pojem východisková hodnota stavby nie je všeobecne známy a používaný. Odborná verejnosť taktiež tento pojem nevníma bez výhrad. Zrozumiteľnejšie pojmy pre charakterizovanie stavieb sú obstarávacia cena, vlastné náklady na výstavbu, reprodukčná obstarávacia cena, ekonomicky oprávnené náklady, apod.

východisková hodnota

= reprodukčná hodnota

= reprodukčná obstarávacia hodnota

= technická hodnota novostavby ?

Celospoločensky pozitívnejšie je vnímaný pojem technická hodnota stavby, ako hodnota stavebného diela v akomkoľvek čase, teda či už rozostavanej stavby, či novostavby, alebo užívanej stavby. V každom období existencie stavby by mal byť hodnotený aj jej technický stav, ktorého zohľadnenie sa konečne prejaví v technickej hodnote.

technický stav stavby » technická hodnota stavby

Pre úplnosť je potrebné uviesť, že technický stav sa vypočíta podľa vzťahu

$$TS = 100 - O [\%] \quad \text{kde}$$

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. (1)

Opotrebenie, kvalita a údržba

Pri stavbách stanovujeme ich **technické opotrebenie** podielom veku a predpokladanej životnosti. Z časového hľadiska sa jedná o:

- stavby vo výstavbe (prebiehajúca výstavba, resp. prerušené a nedokončené stavebné diela),
- novostavby (stavebné diela dokončené v aktuálnom roku),
- užívané stavby (dokončené stavebné diela, ktorých vek je 1 alebo viac rokov).

Vlastník, prípadne užívateľ stavby, je povinný uchovávať doklady preukazujúce vek stavby, resp. jej jednotlivých častí (stavebných prác). Pre stanovenie opotrebenia z hľadiska veku je zaujímavé poznanie časového priebehu realizácie prác, najmä pri výstavbe trvajúcej dlhšie ako 1 rok (napr. nedokončená „zastavená“ stavba bez zastrešenia, chápaná ako novostavba, má vek nosných stien 3 roky a je potrebné sa zaoberať otázkou ich opotrebenia).

Doklady o veku stavieb, rekonštrukcií, stavebných úprav, by mali byť uložené aj v evidencii príslušného stavebného úradu. Pokiaľ sa nejedná o „čiernu stavbu“, jej vek sa musí dať preukázateľne zistiť.

Stavba existuje v konkrétnom prostredí, ktoré ju obklopuje a v konkrétnych podmienkach užívania. Preto **predpokladaná životnosť** stavieb nemôže presne vystihnúť skutočný čas, v ktorom sa stavba znehodnotí tak, že nebude schopná užívania. Technická životnosť je doba od začatia užívania stavby (kolaudácia) až do času, kedy stavba technicky stratí schopnosť plniť svoju funkciu, pri zohľadnení podmienok užívania. Technická životnosť stavieb teda zohľadňuje konkrétne podmienky, v ktorých stavba existuje. Je funkciou predpokladanej životnosti a vplyvov pôsobiacich na životnosť. Všeobecne možno uviesť:

$$T\check{Z} = f [P\check{Z}, SV] \quad (\text{roky}) \quad \text{kde} \quad T\check{Z} - \text{je technická životnosť stavby}$$

P \check{Z} - je predpokladaná životnosť stavby
SV - je súhrn vplyvov pôsobiacich na životnosť

Vplyvy pôsobiace na stavbu môžu mať charakter objektívny a subjektívny. Z tohto charakteru sa prejaví aj možnosť zásahu do predpokladanej životnosti s cieľom optimálneho predĺženia doby trvania stavieb. Medzi objektívne vplyvy možno zaradiť predovšetkým kvalitu projektového riešenia, kvalitu materiálov zabudovaných do prvkov dlhodobej životnosti. Ďalej to bude dodržanie technologických zásad a správnosť technologických postupov v priebehu výstavby. Prejavia sa ako výsledná kvalita vyhotovenia stavby. Ďalej to bude poloha stavby a vonkajšie vplyvy. K subjektívnym vplyvom možno zaradiť údržbu stavby a chátranie konštrukčných prvkov, intenzitu používania stavby, vykonané stavebné úpravy.

Životnosť stavby je daná druhovým vyhotovením prvkov dlhodobej životnosti (základy, nosné murivo, stropné konštrukcie, schodisko, krov) a ich stavebno-technickým (predovšetkým statickým) stavom. Prvky dlhodobej životnosti (PDŽ) sú stavebné technické prvky, resp. konštrukcie, ktoré majú rozhodujúci vplyv na životnosť stavby. V priebehu životnosti budovy sa spravidla nemenia, obvyčajne len čiastočne pri generálnej oprave. Patria sem základy, zvislé nosné konštrukcie, stropy, schodiská a strechy. Ostatné prvky (časti) stavby patria medzi prvky krátkodobej životnosti (PKŽ), pri ktorých sa predpokladá úplná alebo čiastočná výmena počas doby užívania stavby. Stavebnou zmenou – rekonštrukciou, modernizáciou, dochádza k predĺženiu celkovej životnosti stavby. Predpokladanú celkovú životnosť je potrebné určiť ako súčet veku stavby a doby jej ďalšieho trvania. Odhad doby ďalšieho trvania stavby je odbornou a náročnou problematikou, vyžadujúcou využitie poznatkov tak z teórie, ako aj z realizácie stavieb a ich užívania.

Kvalitu stavby je potrebné hodnotiť nielen podľa kvality prác prvkov dlhodobej životnosti, ale aj podľa kvality zhotovenia prvkov krátkodobej životnosti. Vplyv prvkov krátkodobej životnosti sa tu môže prejavíť v sekundárnom znehodnocovaní hlavných nosných konštrukčných prvkov, čím dochádza k znižovaniu životnosti celej stavby (napr. poškodená krytina strechy bez opravy zapríčiní znehodnotenie nosných konštrukcií, ktoré má chrániť). Kvalita vyhotovenia bude závislá nielen od kvality použitých materiálov, ale aj od vhodnosti použitých technológií a dodržaní technologickej disciplíny.

Vplyv kvality vyhotovenia stavby možno v zásade vyjadriť štyrmi stupňami a to ako:

1. Veľmi dobrý

s dokonalým vyhotovením prvkov, kvalitnými izoláciami a s použitím vysoko kvalitných materiálov na zhotovenie prvkov dlhodobej životnosti. Vo všetkých procesoch pri výstavbe s dodržaním vysokých nárokov na kvalitu zhotovenia a s nadštandardným vybavením prvkami krátkodobej životnosti. Projektové riešenie veľkorysé bez obmedzenia finančných nákladov.

2. Dobrý

s podobným vyhotovením prvkov ako pri veľmi dobrom vyhotovení, s normatívnymi nárokmi na kvalitu zhotovenia a štandardným vybavením. Čiastočné obmedzenie finančných nákladov.

3. Priemerný

označovaný tiež ako štandardný, ktorý spĺňa normatívne nároky na kvalitu a štandard, s finančným obmedzením podľa typových podkladov. Použité sú bežné druhy materiálov a štandardné prvky vybavenia budovy. Sú to všetky stavby označované tiež ako typové, s kvalitou podľa obdobia, v ktorom boli realizované a spĺňajúce nároky okamžitého riešenia.

4. Podpriemerný

nesplňajúci všetky kvalitatívne nároky na užívanie, ale ostáva schopný účelovo slúžiť. Má obmedzenia vo vybavenosti a charakteristickými stavbami sú najmä stavby z povojnového obdobia.

Vykonávanie primeranej pravidelnej **údržby** má významný vplyv na okamžitý technický stav stavby a na jej skutočnú reálnu životnosť. Často sa v praxi stretávame práve so stavebnými objektmi, na ktorých sú viditeľné následky zanedbanej údržby. Aj z tohto dôvodu pri hodnotení údržby a opotrebenia jednotlivých objektov sa reálne vyskytujú časti stavby vo vynikajúcom stave a naopak, niektoré prvky sú dožívajúce. Pre výpočet ceny, ktorá má zohľadňovať stav stavebného objektu vrátane predpokladanej životnosti, je potrebné na základe miestnej obhliadky stanoviť skutočnú mieru opotrebenia stavby (analytická metóda). Hodnoty životnosti stavebných objektov, uvádzané v rôznej odbornej literatúre, sú len orientačnou smernou pomôckou pri stanovení skutočnej životnosti konkrétnej stavby.

Stručné porovnanie s Českou republikou, Rakúskom a Nemeckom

Pojem „technická hodnota stavby“ v **Českej republike** nie je používaný v takom význame, ako na Slovensku, podobne pojem „východisková hodnota stavby“ sa vôbec nepoužíva. Platnou legislatívou sú zavedené pojmy „základná cena“, „cena obstarávacia“, „cena reprodukčná“, resp. „hodnota zostatková“ (obstarávacia cena znížená o mieru opotrebenia).

Podľa zákona 151/1997 Sb. o oceňovaní majetku (5), stavba sa oceňuje nákladovým, výnosovým alebo porovnávacím spôsobom, prípadne ich kombináciou, pričom použitie jednotlivých spôsobov pri konkrétnych druhoch stavieb ustanovuje vyhláška (6). Ak sa oceňuje stavba nákladovým spôsobom, vychádza sa:

- zo základných cien za merné jednotky stavby (ZC) alebo z nákladov na obstaranie stavby; pri stavbe určenej na odstránenie sa vychádza z ocenenia použiteľného materiálu z jej odstránenia zníženého o náklady na odstránenie,
- zo zohľadnenia charakteru, veľkosti stavby, jej vybavenia, polohy a predajnosti, pri vodnej nádrži a rybníku i zo zohľadnenia ich funkcie,
- z technického opotrebenia stavby.

$$ZCU_{pravená} = ZC \times k_i$$

Základné ceny a spôsob ich úpravy pri jednotlivých druhoch stavieb, postupy pri meraní a výpočte výmer stavieb a postupy pri oceňovaní vrátane spôsobov zistenia a uplatnenia technického opotrebenia stanovuje vyhláška (6). V stanovených cenách a postupoch sa zohľadňujú i vplyvy pôsobiace na úroveň a relácie cien stavieb na trhu. Ak sa oceňuje stavba výnosovým spôsobom, vyhláška stanovuje spôsob výpočtu ceny, spôsob zistenia výnosu a výšku miery kapitalizácie pre dané časové obdobie. Ak sa oceňuje stavba porovnávacím spôsobom, vyhláška stanovuje hľadiská, ktoré sa pri porovnaní berú do úvahy.

Podľa zásad zavedených v Slovenskej republike, chápaniu hodnoty, za ktorú by bolo možné *nadobudnúť stavbu formou výstavby v čase ohodnotenia*, zodpovedá v **Rakúskej republike a v Spolkovej republike Nemecko** odborný termín *Baukosten* (stavebné náklady, alebo náklady na výstavbu). Celkové náklady sa skladajú z nákladov na stavebné dielo (priame - čisté stavebné náklady) a z režijných a ostatných nákladov (nepriame - vedľajšie stavebné náklady). Celkové

náklady stavby sú rozčlenené celkom do 7 nákladových skupín a zodpovedajú obstarávacím nákladom, vrátane poplatkov z prevodu nehnuteľností. Tieto skutočnosti sú predpisovo upravené aj v rámci aktuálne platnej štruktúry noriem nemeckého štandardizačného úradu *Deutsches Institut für Normung*. Podľa normy *DIN-276 Kosten im Bauwesen (7)* sa stavebné náklady členia na nasledujúce nákladové skupiny:

Označenie	<i>Kostengruppen</i>	Skupina nákladov
100	<i>Grundstück</i>	Stavebný pozemok
200	<i>Herrichten und Erschließen</i>	Príprava a zabezpečenie
300	<i>Bauwerk – Baukonstruktionen</i>	Stavba – stavebné konštrukcie
400	<i>Bauwerk – Technische Anlagen</i>	Stavba – technické vybavenie
500	<i>Außenanlagen</i>	Ostatné príslušenstvo
600	<i>Ausstattung und Kunstwerke</i>	Zariadenie a umelecké diela
700	<i>Baunebenkosten</i>	Vedľajšie stavebné náklady

Trojmiestne číselné označenie nákladových skupín umožňuje ďalšie podrobnejšie členenie jednotlivých skupín na podskupiny, čo prináša adresnejší pohľad na náklady výstavby.

Stavebné náklady sú náklady stavebnej výroby stavebného objektu, ktoré neobsahujú náklady na prípravu a zabezpečenie výstavby. Výrobné náklady obsahujú náklady na všeobecné stavebné práce, práce hrubej stavby a dokončovacie práce.

Vedľajšie stavebné náklady sú náklady na projektovú dokumentáciu architektúry, statiky, technikov a znalcov, ďalej poplatky za stavebné povolenie a iné administratívne poplatky, nepriame náklady ako poplatky za telefón, kopírovanie, apod., a ďalej výdavky súvisiace s poistením výstavby, rovnako aj prípadné finančné výdavky ako úroky, zľavy a pod. Tieto vedľajšie stavebné náklady sú zjednodušene povedané skutočné výdavky vznikajúce popri nákladoch na hlavnú stavebnú výrobu. V praxi sa objem vedľajších nákladov spravidla vyskytuje v rozsahu cca 15% z nákladov na stavbu.

Náklady na výstavbu by sa nemali zamieňať s obstarávacími nákladmi. S obstaraním stavby, okrem vedľajších stavebných nákladov, sú spojené aj vedľajšie obstarávacie náklady, t.j. výdavky súvisiace so zabezpečením stavebného pozemku, prevodom nehnuteľností, notárske poplatky, poplatky za zápis do katastra nehnuteľností, maklérske provízie. Spolu sa jedná približne o 5 až 13% z celkových obstarávacích nákladov. Za určitých okolností (dedičstvo, dar, žiadny sprostredkovateľ, ...) môžu byť obstarávacie náklady ešte nižšie.

Obstarávacia cena, vstupná cena a technická hodnota

Pri zisťovaní **obstarávacej ceny** stavby (zmluva o dielo, ponukový rozpočet, ...) je v prvom rade nevyhnutné pokúsiť sa zistiť skutočné náklady, nevypočítavať ich za niekoho iného ! Prioritou je použitie skutočných hodnôt v čase obstarania diela. V prípade, ak nie je možné zistiť skutočné obstarávacie ceny stavebných prác a zadávateľ napriek tomu žiada vyčíslenie ich hodnoty (*napr. Občiansky zákonník § 634, ods. 1 = (8) ak nie je výška ceny dojednaná zmluvou alebo ustanovená osobitnými predpismi, treba poskytnúť primeranú cenu...*, *Obchodný zákonník (9) § 546, ods.1 = ...objednávateľ je povinný zhotoviteľovi zaplatiť cenu dohodnutú v zmluve alebo určenú spôsobom určeným v zmluve, ak nie je takto cena dohodnutá alebo určiteľná a zmluva je napriek tomu platná, je objednávateľ povinný zaplatiť cenu, ktorá sa obvykle platí za*

porovnatel'né dielo v čase uzavretia zmluvy za obdobných obchodných podmienok...), jedná sa o mimoriadne náročné stanovenie príslušných chýbajúcich hodnôt spracovateľom, čo kladie vysoké nároky na jeho odbornosť.

Zákon o dani z príjmov (4) hovorí, že **vstupnou cenou** hmotného majetku a nehmotného majetku je obstarávacia cena, suma vo výške vlastných nákladov, alebo reprodukčná obstarávacia cena (zistená podľa osobitného predpisu = znalecký posudok). Súčasťou vstupnej ceny je technické zhodnotenie v tom zdaňovacom období, v ktorom bolo dokončené a zaradené do užívania, pričom pri zrýchlenom odpisovaní technické zhodnotenie zvyšuje aj zostatkovú cenu. Zostatkovou cenou je rozdiel medzi vstupnou cenou hmotného majetku a celkovou výškou odpisov z tohto majetku zahrnutých do výdavkov. Za určitých podmienok teda vstupnou cenou stavby môže byť **technická hodnota** novostavby.

Záver

Uvedený článok poukazuje na existujúce odborné problémy pri jednoznačnom chápaní pojmu **technická hodnota stavby** v súčasnosti používaných metodických postupoch. Cieľom tohto článku je pozitívnu kritikou poukázať na terajší stav a na niektoré nejasnosti v praktickej aplikácii dnes účinnejšej legislatívy, so zámerom vyvolať odbornú diskusiu, ktorá by mala priniesť kvalitatívny posun v tejto odbornej problematike. Nepochybným prínosom by bolo aj zjednotenie termínov a názvoslovia v tejto oblasti stavebníctva, s ohľadom na hospodársku i expertnú spoluprácu susediacich členských štátov Európskej únie.

Použitá literatúra

1. Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov.
3. Zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení neskorších predpisov.
4. Zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov.
5. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňovaní majetku a o zmene niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. Česká republika : s.n.
6. Vyhláška č. 540/2002 Sb. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 151/1997 Sb. Česká republika : s.n.
7. DIN-276. *Kosten im Bauwesen*. Nemecko : s.n., 2006.
8. Zákon č. 40/1964 Zb. *Občiansky zákonník*.
9. Zákon č. 513/1991 Zb. *Obchodný zákonník*.