

1. INDEXY NÁRASTU CIEN STAVEBNÝCH PRÁČ 2013 - 2022

Indexy nárastu cien stavebných materiálov a prác sa používajú pre prepočet východiskovej hodnoty podľa:

- Zmluvy o dielo
- znaleckého posudku
- rozpočtu prác (faktúr)

KS	Typ stavby	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
1110	Rodinné domy (jednobytové budovy)	1,221	1,322	1,336	1,378	1,434	1,480	1,486	1,489	1,475	1,473
1121	Rodinné domy (dvojbytové budovy)	1,220	1,308	1,318	1,356	1,408	1,455	1,461	1,466	1,454	1,449
1122	Rodinné domy (trojbytové) a bytové domy	1,220	1,308	1,318	1,356	1,408	1,455	1,461	1,466	1,454	1,449
1130	Ostatné budovy na bývanie	1,221	1,323	1,337	1,380	1,435	1,480	1,485	1,489	1,474	1,473
1211	Hotelové budovy	1,222	1,317	1,332	1,373	1,429	1,475	1,480	1,484	1,472	1,471
1212	Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty	1,222	1,317	1,332	1,373	1,429	1,475	1,480	1,484	1,472	1,471
1220	Budovy pre administratívu	1,217	1,313	1,326	1,368	1,424	1,471	1,476	1,480	1,466	1,465
1230	Budovy pre obchod a služby	1,220	1,315	1,327	1,368	1,424	1,469	1,474	1,479	1,464	1,463
1241	Budovy pre dopravu, budovy pre elektronické komunikácie, stanice, terminály a pridružené budovy	1,222	1,320	1,333	1,376	1,433	1,479	1,485	1,489	1,475	1,474
1242	Garážové budovy	1,222	1,320	1,333	1,376	1,433	1,479	1,485	1,489	1,475	1,474
1251	Priemyselné budovy	1,228	1,327	1,342	1,383	1,438	1,482	1,487	1,492	1,480	1,478
1252	Nádrže, silá a sklady	1,228	1,327	1,342	1,383	1,438	1,482	1,487	1,492	1,480	1,478
1261	Budovy pre kultúru a verejnú zábavu	1,224	1,320	1,336	1,376	1,430	1,474	1,478	1,482	1,472	1,470
1262	Múzeá a knižnice	1,224	1,320	1,336	1,376	1,430	1,474	1,478	1,482	1,472	1,470
1263	Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie	1,224	1,320	1,336	1,376	1,430	1,474	1,478	1,482	1,472	1,470
1264	Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia	1,224	1,320	1,336	1,376	1,430	1,474	1,478	1,482	1,472	1,470
1265	Budovy pre šport	1,224	1,320	1,336	1,376	1,430	1,474	1,478	1,482	1,472	1,470
1271	Nebytové poľnohospodárske budovy	1,220	1,316	1,331	1,374	1,431	1,478	1,483	1,488	1,476	1,475
1272	Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít	1,220	1,316	1,331	1,374	1,431	1,478	1,483	1,488	1,476	1,475
1273	Historické alebo chránené pamiatky	1,220	1,316	1,331	1,374	1,431	1,478	1,483	1,488	1,476	1,475
1274	Ostatné budovy inde neuvedené	1,220	1,316	1,331	1,374	1,431	1,478	1,483	1,488	1,476	1,475

Pre prepočet východiskovej hodnoty podľa starších dokumentov je možné použiť aj výpočtový program „Vypocet_Bodsys.xlsm“ umiestnený na sieťovom disku:

G:\VZORY\VzoryUP\4xx_Majetok\01_SR_Podnikatelia\07_Vypoctove_programy\

2. CENA STAVEBNÝCH OBJEKTOV (V EUR ZA M³)

KS	Typ stavby	cena v EUR za m ³
1110	Rodinné domy (jednobytové budovy)	
61	Izolované domy	321,00
62	Dvojdomy	301,97
63	Radové domy	322,45
64	Reťazové domy	334,68
65	Domy v dvojnásobných radoch	322,15
66	Átriové domy	343,78
67	Terasové domy	361,11
69	Ostatné jednobytové rodinné domy	322,41
1121	Rodinné domy (dvojbytové budovy)	
71	Izolované domy	324,84
72	Dvojdomy	306,83
73	Radové domy	327,95
74	Reťazové domy	340,43
75	Domy v dvojnásobných radoch	324,08
76	Átriové domy	342,59
77	Terasové domy	363,12
79	Ostatné dvojbytové rodinné domy	321,67
1122	Rodinné domy (trojbytové) a bytové domy	
10	Bytové domy	278,77
30	Bytové domy panelové	334,39
51	Domy radové bez obč. vybavenia	335,90
52	Domy radové s obč. vybavením	310,77
53	Domy v prieluke bez obč. vybavenia	305,98
54	Domy v prieluke s obč. vybavením	301,27
55	Domy izolované mimo bodových	363,28
56	Domy bodové (s jedným schodiskom)	378,20
57	Domy terasové	402,44
59	Ostatné netypové bytové domy	313,15
1130	Ostatné budovy na bývanie	
40	Ostatné haly obč. výstavby	236,52
45	Haly pre sociálnu starostlivosť	208,80
49	Ostatné haly obč. výstavby	235,08
72	Budovy ubytovní pre žiakov bez kuchyne	298,19
73	Budovy ubytovní pre žiakov s kuchyňou	315,75
75	Budovy detských domovov bez kuchyne	320,32
76	Budovy detských domovov s kuchyňou	330,04
90	Budovy pre sociálnu starostlivosť	289,50
91	Budovy domovov a penziónov pre dôchodcov	317,06
92	Budovy ústavov pre telesne a duševne postihnutých	327,12
93	Budovy ústavov pre mentálne postihnutých	305,07
99	Ostatné budovy pre sociálnu starostlivosť	288,99
1211	Hotelové budovy	
32	Haly pre spoločné stravovanie	280,31
44	Haly pre spoločné ubytovanie a rekreáciu	243,41
70	Budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu	387,94
71	Budovy hotelov a motelov	466,80
84	Budovy jedální, reštaurácií a kaviarní	423,26
85	Budovy závodného a neverejného stravovania	376,86
86	Budovy stravovacích zariadení pre žiakov	341,92
1212	Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty	
77	Budovy pre spoločnú rekreáciu	273,79
78	Budovy auto kempingových táborov a motorestov	278,24
79	Ostatné budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu	302,41

1220 Budovy pre administratívu		
60	Budovy pre riadenie, správu a administratívu	420,16
61	Budovy administratívne	445,31
62	Budovy peňažných ústavov	715,64
64	Budovy pre výpočtovú techniku	337,89
65	Budovy vrátnic, strážnic	359,81
68	Budovy technicko-prevádzkové	385,42
69	Ostatné budovy pre riadenie, správu a administratívu	463,29
1230 Budovy pre obchod a služby		
24	Budovy pavilónov a domov služieb	397,02
30	Haly pre obchod a spoločné stravovanie	282,75
31	Haly predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk	289,07
39	Ostatné haly pre obchod	277,93
42	Haly pre komunálne služby a osobnú hygienu	223,81
51	Haly pre opravu a údržbu vozidiel, strojov a zariadení	251,16
58	Haly pre umývanie vozidiel a strojov	303,48
61	Budovy pre opravu a údržbu vozidiel, a strojov a zariadení	259,57
68	Budovy pre umývanie vozidiel a strojov	307,77
80	Budovy pre obchod a spoločné stravovanie	375,22
81	Budovy obchodných domov	378,64
82	Budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk	374,05
89	Ostatné budovy pre obchod a spoločné stravovanie	373,59
97	Čerpacie stanice	311,44
1241 Budovy pre dopravu, elektronické komunikácie, stanice		
40	Budovy pre dopravu a spoje	322,67
41	Haly železničných staníc	344,65
42	Haly autobusových nádraží	350,75
44	Haly pôšt	288,97
46	Haly telekomunikačných zariadení	268,06
47	Haly rádiokomunikačných zariadení	379,28
48	Haly pre prekladanie a rozmrazovanie	337,64
51	Haly vozovní električiek a trolejbusov	240,18
52	Ostatné haly pre dopravu a spoje	342,00
53	Budovy pre dopravu a spoje	346,27
54	Budovy železničných staníc	348,01
55	Budovy autobusových nádraží	354,26
57	Budovy pôšt	291,74
58	Budovy rádiokomunikačných zariadení	270,76
59	Budovy zabezpečovacej a spojovacej techniky	383,01
60	Budovy pre prekládku a rozmrazovanie	340,93
61	Budovy telekomunikačných zariadení	345,30
62	Budovy pre dopravu a spoje	352,12
1242 Garážové budovy		
32	Podzemné halové garáže	531,26
50	Haly pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov	251,43
52	Haly garáži osobných automobilov	189,73
53	Haly garáži vozidiel, strojov (okrem os. automobilov)	220,40
59	Ostatné haly pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel	242,48
60	Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov	245,71
62	Budovy garáži osobných vozidiel	196,80
63	Budovy garáži vozidiel, strojov (okrem os. automobilov)	228,59
69	Ostatné budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov	258,55
1251 Priemyselné budovy		
10	Haly výrobné pre priemysel, bez žeriavových dráh	273,86
11	Haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podves. dopravy	261,16
12	Haly výrobné bez žeriavových dráh s podves. dopravou	289,93
20	Haly výrobné pre priemysel, so žeriavovými dráhami	157,04
21	Haly výrobné s 1, alebo viacerými žeriavovými dráhami	141,64
30	Špeciálne výrobné budovy pre priemysel	293,37

31	Budovy potravinárskeho priemyslu	297,91
33	Budovy farmaceutického priemyslu	285,65
34	Budovy spotrebného priemyslu	324,06
36	Budovy strojárenského priemyslu	267,21
37	Budovy pre výrobu a plnenie technických plynov	277,49
46	Budovy pre sušenie a úpravu poľnohospodárskych produktov	140,77
51	Budovy na triedenie domového odpadu	256,80
1252 Nádrže, silá a sklady		
60	Haly pre skladovanie a úpravu produktov	177,16
61	Haly pre skladovanie potravín, pochutín a nápojov	172,02
62	Haly chladiarenské a mraziarenské	224,96
63	Haly pre skladovanie priemyselných tovarov	170,66
64	Haly pre skladovanie priemyselných polotovarov a surovín	158,40
65	Haly skladov dopravných organizácií	151,46
66	Haly skladov pre organizácie spojov	171,11
67	Haly pre skladovanie agresívnych látok	189,04
68	Haly pre skladovanie horľavín a výbušnín	180,72
69	Ostatné haly pre skladovanie a úpravu produktov	176,01
70	Budovy pre skladovanie a úpravu produktov	244,54
71	Budovy pre skladovanie potravín a nápojov	230,62
72	Budovy chladiarenské a mraziarenské	301,63
73	Budovy pre skladovanie priemyselných tovarov	228,89
74	Budovy pre skladovanie priemyselných polotovarov	212,41
75	Budovy skladov dopravných organizácií	203,12
76	Budovy skladov pre organizácie spojov	229,45
77	Budovy pre skladovanie agresívnych látok	253,56
78	Budovy pre skladovanie horľavín a výbušnín	242,36
79	Budovy pre skladovanie a úpravu produktov	198,56
1261 Budovy pre kultúru a verejnú zábavu		
10	Haly pre vedu, kultúru a osvetu	194,97
12	Haly kín	187,04
19	Ostatné haly pre vedu, kultúru a osvetu	159,05
40	Budovy pre vedu, kultúru a osvetu	394,07
41	Budovy divadiel	488,24
42	Budovy kín	311,63
43	Budovy kultúrnych domov a osvetových besied	351,53
49	Ostatné budovy pre vedu, kultúru a osvetu	360,58
1262 Múzeá a knižnice		
13	Haly galérií a výstavných sál	188,04
44	Budovy galérií a výstavných siení	323,65
45	Budovy múzeí	344,69
46	Budovy knižníc a archívov	316,84
1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie		
30	Budovy pre výučbu a výchovu	377,47
31	Budovy materských škôl	309,84
32	Budovy škôl so všeobecne vzdel. triedami	295,61
34	Budovy s triedami odborných škôl	366,81
35	Budovy posluchární a pracovní vysokých škôl	422,46
36	Budovy s dielňami pre výučbu a výchovu	338,67
37	Budovy so špeciálnymi zariadeniami pre výučbu	411,55
38	Budovy s triedami zdrav. škôl	454,23
39	Ostatné budovy pre výučbu a výchovu	402,02
43	Haly pre výučbu a výchovu	246,44
48	Budovy pre vedu a výskum a budovy laboratórií	344,43
1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia		
10	Budovy pre zdravotnícku starostlivosť a služby	409,91
11	Budovy nemocníc a nemocníc s poliklinikou	506,00
12	Budovy zdravotníckych stredísk a polikliník	444,70
13	Budovy odborných liečebných a kúpeľných ústavov	427,22

14	Budovy hygienicko-epidemiologickej služby	415,07
15	Budovy transfúzných staníc	405,92
16	Budovy jaslí	373,12
17	Budovy dojčenských ústavou a detských domovov	379,32
18	Budovy lekární a očnej optiky	387,18
19	Ostatné budovy pre zdravotnícku starostlivosť	408,73
1265 Budovy pre šport		
20	Haly pre telovýchovu	248,97
21	Haly telocviční	270,48
22	Haly jazdiarní	241,76
23	Viacúčelové športové haly	310,74
24	Haly športových kúpeľov a krytých kúpalísk	342,84
25	Tribúny s halovými vnútornými priestormi	179,54
27	Haly športových lodeníc	173,99
29	Ostatné haly pre telovýchovu	181,75
50	Budovy pre telovýchovu	371,84
51	Budovy telocviční	221,02
55	Tribúny s nehalovými vnútornými priestormi	368,39
56	Budovy vlekov	388,68
59	Ostatné budovy pre telovýchovu	401,96
1271 Nebytové poľnohospodárske budovy		
10	Budovy pre sklad. a úpravu poľnohospodárskych produktov	147,61
11	Budovy pre sklad. a úpravu zemiakov a ostatných okopanín	204,94
12	Budovy pre sklad. a úpravu ovocia a zeleniny	184,83
13	Budovy pre sklad. a úpravu chmeľu	159,95
14	Budovy pre sklad. a úpravu vína	139,32
15	Budovy pre sklad. a úpravu obilia	125,71
17	Budovy pre sklad. a úpravu objem. krmiva a steliva	114,40
18	Budovy pre sklad. a úpravu priemyselne vyrábaných krmív	139,32
19	Budovy pre sklad. a úpravu poľnohospodárskych produktov	135,98
20	Vežové zásobníky (silá)	513,30
21	Zásobníky vežové (silá) pre obilie	579,16
22	Zásobníky vežové (silá) pre siláž a senáž	516,66
23	Zásobníky vežové (silá) pre priemyselne vyrábané krmivá	433,66
24	Vežové zásobníky (silá) ostatné	491,71
30	Zásobníky a jamy podzemné pre poľnohospodárstvo	211,44
31	Zásobníky (silá, bunkre) pre obilie	337,10
32	Žľaby silážne	117,52
33	Zásobníky (silá, bunkre) pre plodiny (okrem obilia)	308,55
34	Zásobníky pre siláž a senáž	267,47
35	Zásobníky pre ostatné objemové krmivá a stelivá	251,06
36	Zásobníky pre priemyselne vyrábané krmivá	279,12
37	Jamy, nádrže tekutého hnoja a močovky	226,16
38	Hnojiská	117,10
39	Zásobníky a jamy pozemné pre poľnohospodárstvo - ostatné	234,04
40	Budovy pre poľnohospodársku výrobu	178,49
41	Budovy pre dobytok a kone	160,27
42	Budovy pre hydinu	186,33
43	Budovy pre ošípané	169,49
44	Budovy pre ovce	148,82
45	Budovy pre ostatné zvieratá, vtáctvo a včely	214,04
47	Budovy veterinárnych a inseminačných zariadení	220,52
48	Budovy pre pestovanie rastlín (skleníky a pod.)	218,97
49	Budovy pre poľnohospodársku výrobu a chov živočíchov	158,20
70	Haly pre skladovanie úpravu poľnohospodárskych produktov	102,43
71	Haly pre skladovanie a úpravu zemiakov a okopanín	130,03
72	Haly pre skladovanie úpravu ovocia a zeleniny	120,87
73	Haly pre skladovanie a úpravu chmeľu	107,82
74	Haly pre skladovanie a úpravu vína	88,41
75	Haly pre skladovanie a úpravu obilia	79,35

76	Haly pre skladovanie a úpravu tabaku	80,47
77	Haly pre skladovanie a úpravu objem. krmiva a steliva	72,03
78	Haly pre skladovanie a úpravu priemyselne vyrábaných krmív	88,41
79	Ostatné haly pre sklad. a úpravu poľnohospodárskych produktov	86,29
80	Haly pre poľnohospodársku výrobu a chov živočíchov	173,30
81	Haly pre dobytok a kone	144,70
82	Haly pre hydinu	168,16
83	Haly pre ošípané	153,05
84	Haly pre ovce	134,36
85	Haly pre ostatné zvieratá, vtáky a včely	193,22
86	Haly pre sušenie a úpravu poľnohospodárskych produktov a výrobu krmív	127,45
87	Haly veterinárnych a inseminačných zariadení	199,07
88	Haly pre pestovanie rastlín	197,69
89	Haly pre poľnohospodársku výrobu a chov živočíchov - ostatné	142,81
90	Podzemné halové objekty	900,56
92	Objekty podzemné plošné	997,84
1272 Budovy a miesta na vykonávanie náboženských aktivít		
14	Haly chrámov, kostolov a pod.	202,12
26	Budovy krematórií a obradných siení	479,56
47	Budovy hradov, zámkov, kostolov, kaplniek a pod.	504,10
1273 Historické alebo chránené pamiatky		
98	Pomníky, fontány a iná drobná architektúra	495,82
1274 Ostatné budovy inde neuvedené		
20	Budovy pre komunálne služby a osobnú hygienu	411,09
21	Budovy sociálnych a hygienických zariadení	432,60
22	Budovy verejných kúpeľov	434,77
23	Budovy práčovní, sušiarň a čistiarní	348,30
25	Budovy dezinfekčných staníc	408,60
27	Budovy kafilérií	449,68
29	Ostatné budovy pre komunálne služby a osobnú hygienu	439,09
37	Podzemné halové pasážové priestory	1071,76
43	Pasážové podzemné plošné priestory	1153,36
48	Podzemné plošné záchody	889,65
63	Budovy nápravných zariadení	397,70
67	Budovy požiarnych staníc a zbrojníc	321,38
74	Budovy ubytovní vojenských jednotiek	283,53

Poznámky:

Hala

Stavba s jedným i viacerými podlažiami, pri ktorých súčet objemov voľných nadzemných priestorov vymedzených zvislými konštrukciami, podlahou a spodným okrajom stropných alebo nosných strešných konštrukcií pri veľkosti min. 400 m³ je väčší ako dve tretiny obostavaného priestoru stavby. Za zvislé nosné konštrukcie vymedzujúce vnútorný voľný priestor sa nepovažujú vnútorné samostatné podperné stĺpy a piliere. Zastavaná plocha haly je min. 150 m² pri pôdorysnom rozmere min. 10 m vo všetkých smeroch.

Unifikované bytové domy

Bytové domy, rovnako stavané vo veľkom počte (hlavne sídliská zo 70., 80. rokov).

Neunifikované bytové domy

Bytové domy, ktoré sú stavané ako „originálne“ (neopakovateľné riešenie), nevyskytujú sa vo väčšom množstve.

Ročná amortizácia:

stavby kovové, plechové:	1,67% ročne	(životnosť 60 rokov)
stavby drevené:	2,00% ročne	(životnosť 50 rokov)
všetky ostatne stavby:	1,25% ročne	(životnosť 80 rokov)

Určenie poistnej sumy bodovým systémom



PRÍKLAD

Klient má záujem o poistenie výrobnej budovy, v ktorej má strojárskú výrobu, so zastavanou plochou 15 m x 10 m = 150 m² a výškou 2,7 m. Budova je jednopodlažná, murovaná z tehál, nepodpivničená, s plochou strechou. Rok vybudovania je 1991. Budova má štandardné vyhotovenie.

Máme k dispozícii zastavanú plochu budovy a výšku budovy.

Zastavaná plocha budovy:	150,0 m ²
Výška 1 podlažia výrobnej budovy:	2,7 m
Výška strechy:	0,0 m

Výpočet obostavaného priestoru:

$$Op = Oz + Os + Ov + Ot$$

$$Oz = 150 \text{ m}^2 \times 0,3 \text{ m} = 45,0 \text{ m}^3$$

Os = nie je (budova nie je podpivničená)

$$Ov = 150 \text{ m}^2 \times 2,7 \text{ m} = 405 \text{ m}^3$$

Ot = nie je (budova nemá sedlovú strechu)

$$Op = 45,0 \text{ m}^3 + 405 \text{ m}^3 = 450,0 \text{ m}^3$$

Zistenie jednotkovej ceny:

Ide o priemyselnú budovu	=> 1251	Priemyselné budovy
Budova slúži pre strojárskú výrobu	=> 1251 36	Budovy strojárského priemyslu
Cena za 1 m ³ :	267,21 € / m ³	

Výpočet východiskovej hodnoty pre rok 2023:

$$VH = 450,0 \text{ m}^3 \times 267,21 \text{ € / m}^3 = \mathbf{120.245,00 \text{ € bez DPH}} \text{ (zaokrúhlené na celé €)}$$

$$VH_{\min} = 120.245,00 \times 0,90 = \mathbf{108.221,00 \text{ €}}$$

$$VH_{\max} = 120.245,00 \times 1,10 = \mathbf{132.270,00 \text{ €}}$$

Výpočet technickej hodnoty pre rok 2023:

Ak má klient záujem o poistenie na technickú hodnotu, je ešte potrebné odpočítať opotrebenie (amortizáciu):

Vek budovy: 2023 – 1991 = 32 rokov

Ročná amortizácia: 1,25%

$$TH = 120.245,00 \times \left(1 - \frac{1,25 \times 32}{100}\right) = \mathbf{72.147,00 \text{ € bez DPH}} \text{ (zaokrúhlené na celé €)}$$

Pre výpočet poistnej sumy je možné využiť aj výpočtový program „Vypocet_Bodsys.xlsm“ uložený na sieťovom disku:

G:\VZORY\VzoryUP\4xx_Majetok\01_SR_Podnikatelia\07_Vypoctove_programy\