

METODICKÁ POMÔCKA PRE URČENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

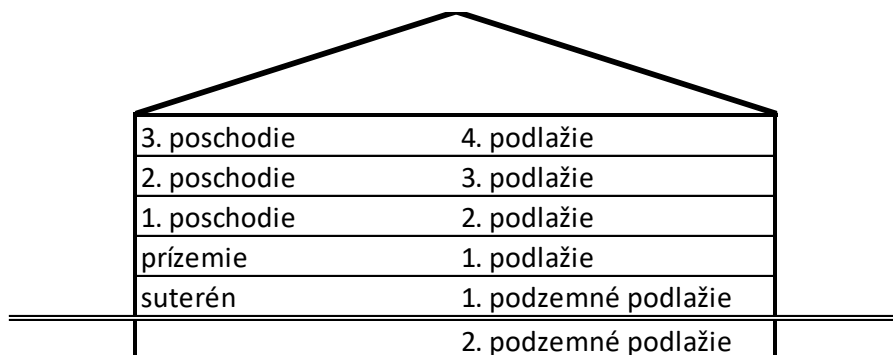
Poistnú sumu pre poisťované stavby si stanovuje klient sám. Postupy v tejto metodickej pomôcke ukazujú, ako môže dojednávateľ poistenia pomôcť klientovi s čo najpresnejším odhadom poistnej sumy. Vymedzenie pojmov a výpočet obostavaného priestoru objektov, resp. stavieb, ktoré obsahuje táto pomôcka, vychádzajú z platnej Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. (posledná novela č. 254/2010 Z.z.).

Poistná suma sa zaokrúhľuje na celé EUR.

1 NÁZVOSLOVIE

Nižšie uvedené pojmy, ktoré sú použité aj v poistných podmienkach a osobitných dojednaniach prikladaných k poistnej zmluve, vychádzajú z Vyhlášky 492/2004 Z.z. a zo Stavebného zákona č. 50/1976 Zb.:

- **Východisková hodnota (VH)** – je odhad ceny stavby, za ktorú by bolo možné danú budovu postaviť v súčasnosti (v čase uzatvorenia poistnej zmluvy). Zodpovedá používanému pojmu „nová hodnota“.
- **Technická hodnota (TH)** – je východisková hodnota stavby po odpočítaní opotrebenia. Zodpovedá používanému pojmu „časová hodnota“.
- **Všeobecná hodnota** – je cena stavby, za ktorú by ju bolo možné predat („trhová cena“). Zahŕňa v sebe aj také parametre ako miesto stavby (mesto, centrum, vidiek), prístup k infraštruktúre (vzdialenosť od centra, železnice) a preto sa **pre podmienky poistenia NEHODÍ A NIE JE MOŽNÉ JU POUŽÍVAŤ!!!**
- **Podlažie vs. Poschodie:**



3. poschodie	4. podlažie
2. poschodie	3. podlažie
1. poschodie	2. podlažie
prízemie	1. podlažie
suterén	1. podzemné podlažie
	2. podzemné podlažie

Poistnú sumu je možné odhadnúť na základe:

- znaleckého posudku podľa vyhlášky 86/2002 Z.z. a 492/2004 Z.z.,
- iného znaleckého posudku v kombinácii s bodovým systémom,
- rozpočtu prác, Zmluvy o dielo,
- bodového systému.

2 VÝCHODISKOVÁ HODNOTA

2.1. Určenie východiskovej hodnoty na základe znaleckého posudku

Staršie vyhlášky a zákony, ktoré sa venovali oceňovaniu nehnuteľností, používali rôzne pojmy:

465/1991 Zb., účinná od 01.01.1992 do 01.01.2004

- nová hodnota (=VH)
- časová hodnota (=TH)

255/2000 Z.z., účinná od 01.08.2000 do 01.03.2002

- reprodukčná obstarávacía hodnota (=VH)
- reprodukčná zostatková hodnota (=TH)

86/2002 Z.z., účinná od 28.02.2002 do 01.09.2004

- východisková hodnota
- technická hodnota
- všeobecná hodnota

Znalecké posudky vypracované podľa Vyhlášok **465/1991 Zb.** a **255/2000 Z.z.** **nie je možné využiť** pre stanovenie poistnej sumy. Je však možné z nich využiť údaje o obostavanom priestore alebo zastavanej ploche a tie potom použiť pri výpočte cez bodový systém.

Vyhlášky 86/2002 Z.z. a 492/2004 Z.z.

V prípade, že klient má vypracovaný znalecký posudok podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. a ten **nie je starší ako jeden rok**, použije sa ako „VÝCHODISKOVÁ“ hodnota údaj zo znaleckého posudku (hodnota „VÝCHODISKOVEJ hodnoty“). Táto hodnota už obsahuje v sebe nárast cien stavebných prác, preto túto hodnotu **nie je** potrebné upravovať žiadnym koeficientom.

Pokiaľ je Znalecký posudok podľa vyhlášky 86/2002 Z.z. alebo 492/2004 Z.z. **starší ako jeden rok**, je potrebné „VÝCHODISKOVÚ“ hodnotu podľa posudku prepočítať na cenovú úroveň súčasného roku pomocou koeficientu nárastu cien stavebných prác. Koeficienty sú uvedené pre každý rok a každú skupinu stavieb v prílohe č.2 manuálu (Indexy nárastu cien stavebných prác). Východisková hodnota stavby sa potom určí ako súčin daného koeficientu a ceny stavby podľa znaleckého posudku (vyberie sa koeficient za rok, kedy bol znalecký posudok vyhotovený).

Ak je znalecký posudok vypracovaný pred 01.01.2009 ešte v SKK, je potrebné hodnoty v ňom uvedené prepočítať konverzným kurzom 1 EUR = 30,1260 SKK.

2.2. Určenie východiskovej hodnoty na základe rozpočtu prác a Zmluvy o dielo

Pokiaľ má klient **Rozpočet prác** alebo **Zmluvu o dielo** (ďalej len „ZoD“), podľa ktorých bola vybudovaná daná stavba, je možné ceny v nich uvedené prepočítať na cenovú úroveň súčasného roku podľa koeficientov nárastu cien stavebných prác. Tieto koeficienty sú uvedené pre každý rok a každú skupinu stavieb v prílohe č.2 manuálu (Indexy nárastu cien stavebných prác).

Východisková hodnota stavby sa potom určí ako súčin daného koeficientu a ceny stavby podľa rozpočtu prác, resp. ZoD (vyberie sa koeficient za rok, kedy bol rozpočet prác/ZoD vyhotovený).

$$VCenas = \text{Cena podľa rozpočtu (ZoD)} \times \text{index nárastu cien stavebných prác}$$

Pokiaľ má klient k dispozícii staršie dokumenty, je možné na odhad východiskovej hodnoty použiť výpočtový program umiestnený na sieťovom disku.

Ak je znalecký posudok vypracovaný pred 01.01.2009 ešte v SKK, je potrebné hodnoty v ňom uvedené prepočítať konverzným kurzom 1 EUR = 30,1260 SKK.

2.3. Určenie východiskovej hodnoty pomocou bodového systému

Pri výpočte východiskovej hodnoty pomocou bodového systému sa používa počítanie cez **obostavaný priestor**.

2.3.1. VÝPOČET OBOSTAVANÉHO PRIESTORU OBJEKTU

Definícia základného obostavaného priestoru je uvedená ako priestorové vymedzenie hlavnej časti objektu zahrňujúce objem základov, spodnú časť objektu, vrchnú časť objektu a zastrešenie (podľa kapitoly ISTN 73 4055).

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

kde

Op - základný obostavaný priestor stavebného objektu

Oz - obostavaný priestor základov

Os - obostavaný priestor spodnej časti objektu

Ov - obostavaný priestor vrchnej časti objektu

Ot - obostavaný priestor zastrešenia

Od základného obostavaného priestoru neodpočítavame: otvory a výklenky v obvodových múroch, loggie a zapustené zádveria, prieduchy a svetlíky.

Do obostavaného priestoru nezapočítavame: rímasy, atiky, nadstrešné murivo (komíny, ventilácia, požiarne múry, štítové múry a pod.), rampy, kanály a pod.

Do obostavaného priestoru započítavame: zasklené pavlače, balkóny, strešné nadstavby, verandy, terasy.

Obostavaný priestor základov Oz:

je objem základov daný skutočnou kubatúrou nosných základových konštrukcií. Je tvorený buď základovými pätkami alebo základovými pásmi. Základové pätky bývajú pod stĺpmi a základové pásy pod nosnými stenami a múrmi.

$$Oz = Zp \times 0,3 \text{ m}$$

Zastavaná plocha Zp – plocha, nad ktorou je stavba postavená (býva zaznačená vo Výpisoch z katastra, technických výkresoch, alebo sa dá zistiť premeraním vonkajších rozmerov stavby a výpočtom obsahu plochy)

Koeficient (0,3 m) je vyjadrením zrovnávacej hrúbky základov.

Obostavaný priestor spodnej časti objektu Os:

je priestor podzemných podlaží budovy. Pokiaľ nie je k dispozícii výkresová dokumentácia stavby – objektu, obostavaný priestor spodnej časti stavby sa dá určiť tak, že sa zmeria **výška**, t.j. výška miestnosti v suteréne od podlahy po strop, k zistenej výške sa prirába hrúbka stropu (predpokladaná). Takto zistenou výškou podlažia sa vynásobí zastavaná plocha stavby. Pokiaľ je podzemných podlaží viac, urobí sa tento výpočet pre každé podlažie (pochopteľne, strop a podlaha sa započítava iba raz) a jednotlivé objemy poschodí sa spočítajú.

Spodná časť stavby končí v úrovni podlahy – podlažia, ktoré je nad upraveným okolitým terénom.

$$Os = Zp \times \text{výška}$$

Obostavaný priestor vrchnej časti objektu Ov:

je priestor nadzemných podlaží budovy bez strechy. Je to tá časť stavby, ktorá je nad terénom a končí odkvapovým žľabom strechy, u plochej strechy končí strešnou krytinou (nie atikou strechy). V prípadoch, že je problematické zmerať výšku vrchnej časti stavby (nie sú technické výkresy alebo kvôli prístupu na strechu, resp. veľkej výške stavby), je potrebné výšku určiť ako súčet výšok jednotlivých poschodí a hrúbky podláh (resp. stropov).

$$Ov = Zp \times \text{výška}$$

Obostavaný priestor zastrešenia objektu Ot:

je priestor ohraničený strechou budovy - objektu (u stavieb s plochou strechou sa s touto časťou obostavaného priestoru nestretneme).

$$Ot = Zp \times \text{výška strechy} \times 0,5$$

2.3.2. VÝPOČET VÝCHODISKOVEJ HODNOTY STAVBY

Východiskovú hodnotu stavby vypočítame ako súčin obostavaného priestoru stavby a ceny za mernú jednotku (m_3) stavby. Jednotková cena stavby sa určí z priloženej tabuľky v prílohe č. 2 Manuálu (Ceny stavebných objektov v EUR za m_3). Pokiaľ nie je daný typ stavby v tabuľke, alebo je jeho zaradenie sporné, rozhodne o jednotkovej cene stavby dojednávatel' poistenia podľa svojho uváženia.

Ceny z tabuliek sú prepočítané na cenovú úroveň súčasnosti, a teda sa už neprenásobujú koeficientom nárastu cien stavebných prác.

$$VCenas = Op \times \text{cena za 1 mer. jedn. (} m_3 \text{)}$$

3 TECHNICKÁ HODNOTA

Podľa vyššie uvedených postupov sme vždy vypočítali východiskovú hodnotu stavby. V prípade, že budova bude poisťovaná na technickú hodnotu, treba vyššie uvedenú hodnotu upraviť.

2.4. Určenie technickej hodnoty na základe znaleckého posudku

„Technická“ hodnota je pod týmto názvom priamo uvedená v Znaleckom posudku podľa Vyhlášky 86/2002 Z.z. alebo 492/2004 Z.z.

2.5. Určenie technickej hodnoty na základe rozpočtu prác a Zmluvy o dielo

Najskôr je potrebné vypočítať východiskovú hodnotu stavbu. Tú potom je nutné upraviť využitím bodového systému (viď nižšie).

2.6. Určenie technickej hodnoty pomocou bodového systému

Technická hodnota stavby sa podľa bodového systému vypočíta tak, že od východiskovej hodnoty odpočítame opotrebenie (amortizáciu). Ročné opotrebenie je dané percentom (od 1,25 do 2,00) a je určené pre každý typ konštrukcie zvlášť. Vek stavby je rozdiel medzi súčasným rokom a rokom postavenia stavby (nie rok jej nadobudnutia, napr. kúpou).

$$TCena_S = VCena_S \times \left(1 - \frac{\text{ročná amortizácia} \times \text{vek}}{100}\right)$$

Najviac je možné odpočítať 80% amortizáciu, resp. technická hodnota nemôže klesnúť pod 20% východiskovej hodnoty.

4 ÚPRAVY CENY

Ceny uvádzané v tejto metodickej pomôcke sú priemerné súčasné ceny kalkulované na bežný štandard prevedenia, pričom v súčasnosti treba považovať u novostavieb za štandard napr. plastové okná, laminátové parketové podlahy a pod.

Vzhľadom k tomu, že vypočítaná hodnota stavby je cena stavby štandardného prevedenia, je potrebné v prípade nadštandardného, resp. podštandardného vyhotovenia túto cenu upraviť. V prípade, že sa použili iné materiály a stavebné postupy, ktoré znamenajú **nadštandard** (podlahové kúrenie, vonkajšie zateplenie, drahý materiál na podlahy, vzduchotechnika), alebo má stavba netradičný tvar (zložitý), je potrebné cenu stavby zvýšiť o 5 – 15%.

Naopak, pokiaľ je prevedenie stavby **podštandardné** (hlavne budovy staršie ako 15 rokov, pri ktorých neboli ešte použité nové - kvalitné materiály), je potrebné znížiť cenu o 5 – 15%.

O tejto úprave ceny rozhoduje dojednávatel poistenia.

Vypočítaná cena je cenou BEZ DPH. Pokiaľ klient nie je platcom DPH, je potrebné k vypočítanej cene pripočítať aj 20% DPH.

5 REKONŠTRUKCIA STAVBY

Rekonštrukcia stavby má za dôsledok predĺženie životnosti stavby, resp. zníženie jej opotrebovania. Za rekonštrukciu sa považuje, ak na stavbe boli uskutočnené rekonštrukčné práce aspoň na dvoch z nasledujúcich piatich častí stavby:

- základy
- zvislé konštrukcie (steny)
- vodorovné konštrukcie (podlahy a stropy)
- schody
- krov alebo strecha.

Za rekonštrukciu sa nepovažuje, ak boli vymenené okná, dvere, na stenách bola urobená stierka, alebo boli vymaľované. Rekonštrukčné práce by mali znamenať aspoň 50 % opravu na danej časti stavby. Vek stavby sa potom pri stanovení technickej hodnoty počíta ako rozdiel od roku rekonštrukcie po súčasnosť.