

METODICKÁ POMÔCKA PRE URČENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

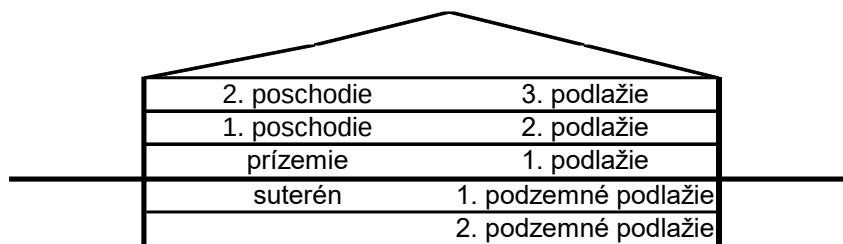
Poistnú sumu pre poisťované stavby si stanovuje klient sám. Postupy v tejto metodickkej pomôcke ukazujú, ako môže dojednávatel poistenia pomôcť klientovi s čo najpresnejším odhadom poistnej sumy. Vymedzenie pojmov a výpočet obostavaného priestoru objektov, resp. stavieb, ktoré obsahuje táto pomôcka,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

Poistná suma sa zaokrúhľuje na celé EUR.

1. NÁZVOSLOVIE

Nižšie uvedené pojmy, ktoré sú použité aj v poistných podmienkach 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“. **TÚTO HODNOTU JE NUTNÉ VŽDY POUŽIŤ.**
- **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 predať („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:**



Poistnú sumu je možné odhadnúť na základe:

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

2. 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 obstarávací 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.**, **255/2000 Z.z.** a **86/2002 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 podľa časti 4.

VYHLÁŠKA 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 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 odhad starší ako 10 rokov, je vhodnejšie z neho prebrať len údaje o rozmeroch stavby a ďalej pokračovať podľa časti 4.

3. URČENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA ZÁKLADE ROZPOČTU PRÁC A ZMLUVY O DIELO

Pokiaľ má klient **Rozpočet prác** alebo **Zmluvu o dielo**, 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 sú Rozpočet prác alebo Zmluva o dielo staršie ako 10 rokov, je vhodnejšie z nich prebrať len údaje o rozmeroch stavby a ďalej pokračovať podľa časti 4.

4. URČENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY POMOCOU BODOVÉHO SYSTÉMU

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

2.1. 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:

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

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:

$$Os = Zp \times \text{výška}$$

Výška: do výšky sa započítava svetlá výška (od podlahy po strop) + „hrúbka“ stropu (cca 0,3 m).

OBOSTAVANÝ PRIESTOR VRCHNEJ ČASTI OBJEKTU OV:

$$Ov = Zp \times \text{výška}$$

Výška: do výšky sa započítava svetlá výška (od podlahy po strop) + „hrúbka“ stropu (cca 0,3 m).

OBOSTAVANÝ PRIESTOR ZASTREŠENIA OBJEKTU OT:

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

u stavieb s plochou strechou sa s touto časťou obostavaného priestoru nestretneme.

2.2. 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.

$$VCenas = Op \times \text{cena za 1 mer. jedn. (m}^3\text{)}$$

5. 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 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%.

Vypočítaná cena je cenou s DPH.