

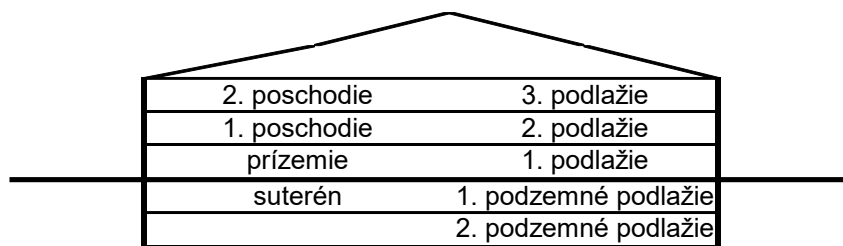
METODICKÁ POMÔCKA PRE URČENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

Poistnú sumu pre poisťované **rodinné domy, byty a garáže stanovujeme my** na základe údajov získaných od klienta. Poistnú sumu pre **ostatné stavby si stanovuje klient sám**. Postupy v tejto metodickej pomôcke ukazujú, ako môže dojednávatel' poistenia pomôcť klientovi s čo najpresnejším odhadom poistnej sumy pre tieto ostatné stavby. Vymedzenie pojmov, ktoré obsahuje táto pomôcka, vychádzajú z platnej Vyhlášky č. 492/2004 Z.z.

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 Z.z.:

- **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 (VŠH)** – je cena stavby, za ktorú by ju bolo možné predáť („trhová cena“). Zahŕňa v sebe aj také parametre ako miesto stavby (mesto, centrum, vidiek) alebo prístup k infraštruktúre (vzdialenosť od centra, železnice).
- **PODLAŽIE VS. POSCHODIE:**



Poistnú sumu je možné odhadnúť na základe:

- znaleckého posudku podľa vyhlášky 492/2004 Z.z.,
- rozpočtu prác, Zmluvy o dielo.

2. URČENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA ZÁKLADE ZNALECKÉHO POSUDKU

Staršie znalecké posudky vypracované podľa Vyhlášok **465/1991 Z.z., 255/2000 Z.z. a 86/2022 Z.z. nie je možné využiť** pre stanovenie poistnej sumy.

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).

3. URČENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA ZÁKLADE ROZPOČTU PRÁČ 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).

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

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 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.