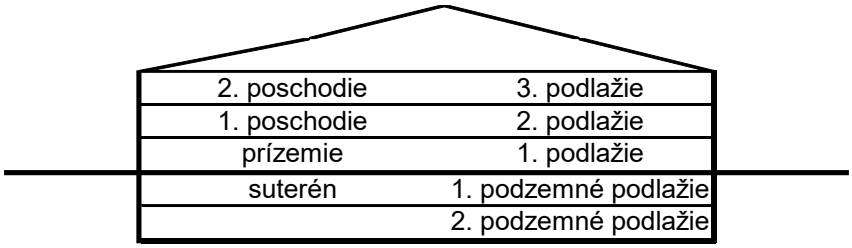
METODICKÁ POMÔCKA PRE URČENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTI

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 dojednávateľ poistenia pomôcť klientovi s čo najpresnejším odhadom poistnej sumy. 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. 25/2025 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 predať/kúpiť („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”).
POZOR! Pokiaľ je znalecký posudok podľa Vyhlášky 492/2004 Z.z. robený pre fyzickú osobu, DPH nie je štandardne započítaná v cene (je započítaná len v prípade, pokiaľ sa to vyslovene v posudku uvádza). Táto hodnota už obsahuje v sebe nárast cien stavebných prác, preto túto hodnotu nie je potrebné upravovať 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).
POZOR! Pokiaľ je znalecký posudok podľa Vyhlášky 492/2004 Z.z. robený pre fyzickú osobu, DPH nie je štandardne započítaná v cene (je započítaná len v prípade, pokiaľ sa to vyslovene v posudku uvádza).

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).

VCena$_S$ = Cena podľa rozpočtu (ZoD) s DPH x index nárastu cien stavebných prác

POZOR! Je potrebné sa vždy uistiť, či Rozpočet prác alebo ZoD obsahujú aj DPH alebo nie. Pokiaľ nie, je potrebné ju pripočítať.

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%.