



FERDINANDY
Consulting Slovakia

Ako sa správne určuje trhov^á hodnota
bytov^{ého} domu a ako to funguje v praxi

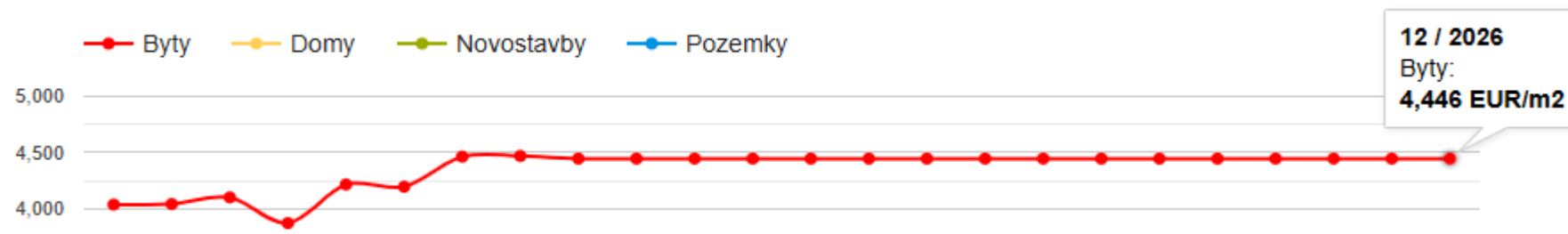
**Daniel Ferdinandy, špecialista na poistenie bytov^{ých} domov
Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o./člen skupiny INSIA**

Ako sa určuje poistná suma na 1m2 na trhovú hodnotu

- Základným nástrojom pre určovanie trhovej hodnoty bytového domu je údaj z web stránky
- <https://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/okres>
- Po zadaní kraja a okresu sa dostaneme k jednotkovej cene za m2



Prehľad cien Bratislava - Dúbravka



- **Trhová hodnota** = jednotková cena x podlahová plocha bytového domu

Čo zahrnuje poistná suma na trhovú hodnotu

- Kryje náklady na kúpu nového bytu v danej lokalite a rovnakej veľkosti a kvalite
- Vlastník bytu si vie okamžite kúpiť rovnaký, alebo podobný byt okamžite po ukončení poistnej udalosti
- Pokiaľ by bytový dom bol poistený na obstarávaciu hodnotu, tak by poisťovňa vyplácala poistnú udalosť po častiach, ako bude nový developer stavať nový bytový dom



Správna hodnota bytového domu

- V poslednej dobe sa stretávame s požiadavkou **ŠFRB** na vydanie potvrdenia správnosti výšky poistnej sumy u bytových domov, ktoré sú vinkulované v prospech úveru zo štátneho fondu.
- V podstate chce ŠFRB zabrániť neželanému efektu podpoistenia a prípadnému kráteniu poistného plnenia pri majetkovej škode vinkulanta.
- Preto je na mieste prevencia v podobe auditu poistnej zmluvy v určitých intervaloch so zameraním na stanovenie správnosti výšky poistnej hodnoty poisťovaného objektu.

SFRB

OSBD NITSA RIVANIA Č. 4
OSTATNÝ FOND KOZVOJA BYVANIA

Dobro dňa 03.03.2025

Zaregistrované podľa čísla: 0548
167-3-

Lehota na vybavenie:

0548
167-3-
M

Váš list číslo / zo dňa

Naša značka / Spis.značka
Reg. č.: Ž:61741/2025
Sp. zn.: 342/2024

Vybavuje:
Ing. Lucia Čírová
lucia.cirova@sfrb.sk

Miesto / dátum
Bratislava

VEC

potvrdenia o zriadení vinkulácie po právoplatnom kolaudačnom rozhodnutí k zmluve o úvere č. a doručenie poistnej zmluvy

Na základe článku IX zmluvy o úvere (Technické podmienky stavby, ostatné podmienky a povinnosti dlžníka) bod 9.9. dlžník je povinný v lehote tridsiatich dní od právoplatnosti Kolaudačného rozhodnutia k Stavbe uzavrieť novú poistnú zmluvu k Budove, resp. dodatok k existujúcej poistnej zmluve voči živelným pohromám. Dlžník je povinný vinkulovať poistné plnenie v prospech Veriteľa najmenej vo výške poskytnutého Úveru. Budova musí byť poistená po celú dobu trvania úverového vzťahu. V prípade poistnej udalosti, ak je škoda vyššia ako 3.300,-- € je Dlžník povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať Veriteľa. Zánik poistnej zmluvy počas Trvania úverového vzťahu alebo zmena poistnej zmluvy bez súhlasu Veriteľa sa považujú za závažné porušenie Zmluvy.

Žiadame Vás, aby ste v lehote do 14.3.2025 doručili na adresu ŠFRB nasledovné dokumenty:

- overenú kópiu novej poistnej zmluvy, resp. dodatku k existujúcej poistnej zmluve - akceptujeme aj kópiu poistnej zmluvy (dodatku) s pečiatkou poisťovne a poznámkou „súhlasí s originálom“, resp. úradne overenú kópiu poistnej zmluvy (dodatku)
- originál potvrdenia o zriadení vinkulácie poistného plnenia
- kópiu žiadosti o zriadenie vinkulácie poistného plnenia alebo
- potvrdenie poisťovateľa o tom, že zrealizovaná stavba nevyžaduje uzavretie novej poistnej zmluvy, prípadne dodatku k existujúcej poistnej zmluve, ani zmenu existujúcej vinkulácie poistného plnenia v prospech veriteľa.

Overenie dokumentov bezplatne vykoná aj pracovník príslušného MsÚ, ktorý sa zaoberá agendou ŠFRB.



FERDINANDY

Consulting Slovakia

**Ďakujem za
pozornosť.**

- Daniel FERDINANDY, konateľ
- Ferdinandy Consulting Slovakia /člen siete INSIA
- ☎ 0908 973 621
- daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
- daniel.ferdinandy@insia.com