

Cenové mapy nehnuteľností

Nový kľúčový prvok pre poisťný trh

Milan Roček, Flat Zone
Richard Šálek, Intermap Technologies

Fórum poisťovníctva 2026

19. mája 2026 Bratislava

 REALITNÝ TRH

 RIZIKÁ

 POISTENIE

 DÁTA

 SPRÁVNE ROZHODNUTIA

Nehnuteľnosti ako **najväčšie bohatstvo Slovákov**

1 AKÁ JE VEĽKOSŤ REZIDENČNÉHO FONDU?

-  **2,35 – 2,4 milióna** rezidenčných nehnuteľností
-  **~77 tisíc** bytových budov
-  **1,2 – 1,4 milióna** bytov v bytových domoch
-  **1,0 – 1,1 milióna** rodinných domov

KLÚČOVÉ ZISTENIA

- ✓ Prefabrikované budovy tvoria **44 %** bytových budov
- ✓ **55–60 %** všetkých obydľí sa nachádza práve v nich
- ✓ Nové rozvojové projekty tvoria len **12–18 %**

2 AKÁ JE HODNOTA NEHNUTEĽNOSTÍ?

-  **~332 miliárd €** hodnota bytov v viacbytových budovách
-  **~100 miliárd €** hodnota rodinných domov
-  **~430 miliárd €** celkový rezidenčný fond

CENOVÉ ROZDIELY

Priemerná cena celého bytového fondu:

~3 900 €/m²

- panel ~3 500 €/m²
- nová budova ≈ +45 % oproti panelu
- tehla ≈ +15 % oproti panelu

3 POROVNANIE S INÝMI AKTÍVAMI

-  Rezidenčný fond **~430 miliárd €**
-  Slovenské HDP **150–160 miliárd €**
-  Vklady domácností v bankách **55–65 miliárd €**
-  Dôchodkové úspory (Pilier II + III) **20–30 miliárd €**
-  Podielové fondy a investície domácností **15–25 miliárd €**
-  Hotovosť a iné finančné aktíva **10–20 miliárd €**



Rezidenčný fond

2,8 x HDP

7 krát vyššie ako vklady v bankách

17 krát vyššie ako dôchodkové úspory

21 krát viac ako podielové fondy a investície



Slovensko nie je len trh s nehnuteľnosťami.

Rezidenčné nehnuteľnosti sú dominantným zdrojom bohatstva domácností.

Ako ochrániť toto bohatstvo v realitách?

Základom je správne posúdenie fyzického rizika a správne určenie ceny

1 ZÁKLADNÝM RIZIKOM JE PODPOISTENIE

Pracovný odhad podielu poistených nehnuteľností:



55-70 % z 1,2-1,4 milióna

bytov v bytových domoch = **730-930 tis.** bytov



65-80 % z 1,0-1,1 milióna

rodinných domov = **670-820 tis.** domov



Celkovo **~1,4 až 1,75 milióna**

poistených rezidenčných nehnuteľností = penetrácia **~60-70 %**

TYPICKÉ DÔVODY PODPOISTENIA

- ✓ Staré poisťky bez aktualizácie
- ✓ Rast cien nehnuteľností
- ✓ Rast stavebných nákladov
- ✓ Poistenie od pôvodnej kúpnej ceny
- ✓ Priemerné krytie: **70-80 %** reálnej hodnoty

2 INSURANCE PROTECTION GAP

Pracovný odhad – výpočet:

- Celkový rezidenčný fond: **~430 miliárd €**
- Penetrácia: **~60 až 70 %**
- Priemerné krytie: **70 až 80 %** reálnej hodnoty

INDIKÁTOR	HODNOTA
Hodnota rezidenčného fondu	~430 mld. €
Odhad poistnej hodnoty	~215 mld. €
Nekrytá hodnota (protection gap)	~215 mld. €



Protection gap ~215 miliárd €

Znamená významnú časť majetku domácností, ktorá nie je adekvátne poistená.

3 AKO TO ZABEZPEČIŤ V REALITÁCH?

Riešením môže byť Property risk pricing model:



hodnoty aktív



fyzického rizika



pravdepodobnosti poškodenia



kvality ocenenia

Prínosy správneho posúdenia:

- ✓ Spravodlivé a udržateľné poistenie
- ✓ Nižšie riziko pod-, alebo nadpoistenia
- ✓ Lepšie nastavené poistné (férové pre občana)
- ✓ Silnejší a stabilnejší poistný trh



Ciel: správna poistná hodnota = správna ochrana majetku



Správne posúdenie fyzického rizika v kontexte správneho určenia ceny nehnuteľností ako **základ zdravého poistného trhu**, pre poisťovňu aj pre občana.

**Správne
posúdenie
fyzického
rizika**



**Správne
určenie ceny
nehnuteľností**

Správne posúdenie fyzického rizika



POVODNE



BÚRKY



ZEMETRASENIA



POŽIAR



ZOSUV PÔDY

Aké sú súčasné prírodné ohrozenia?

1 AKÚTNE METEOROLOGICKÉ



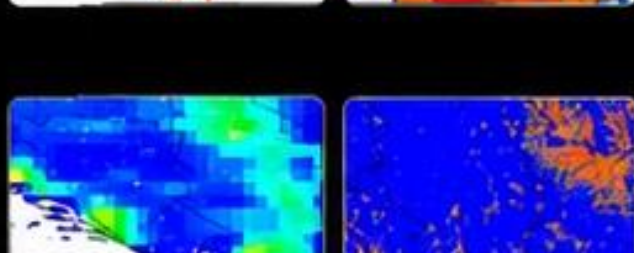
riečna povodeň



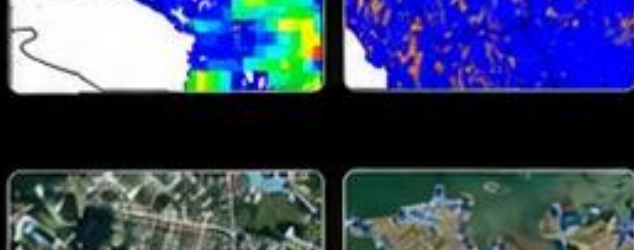
víchrice



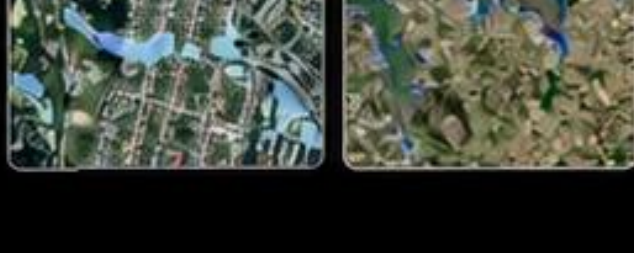
krúpy



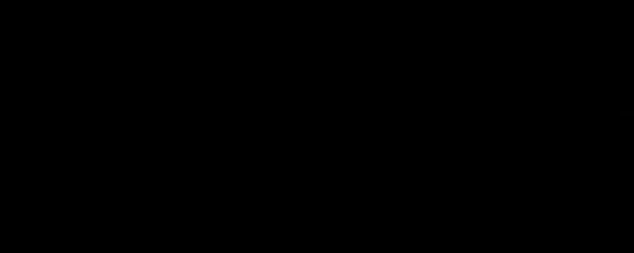
blesky



počasie na požiar



lesný požiar



prívalová povodeň



pobrežná povodeň

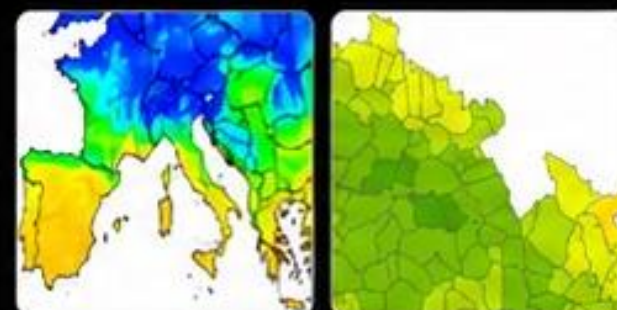


tropický cyklón /
hurikán / tajfún

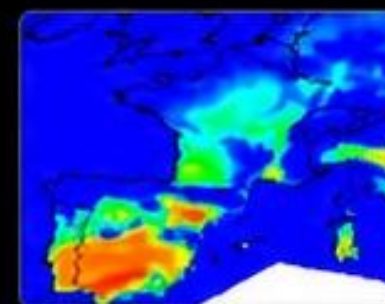
2 CHRONICKÉ



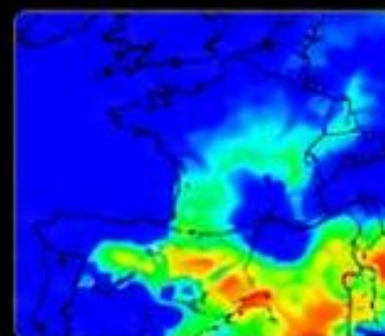
extrémne sucho



zrážkový stres



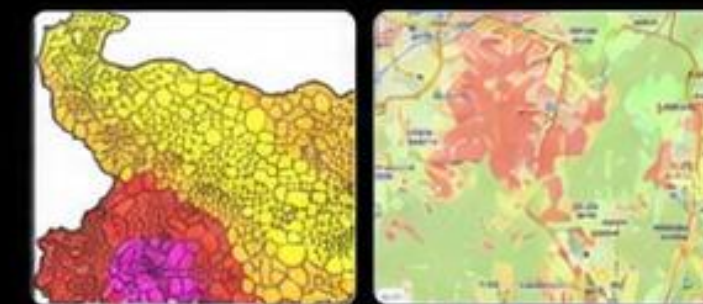
teplotný stres
(horúce
a mrazivé počasie)



3 GEOFYZIKÁLNE



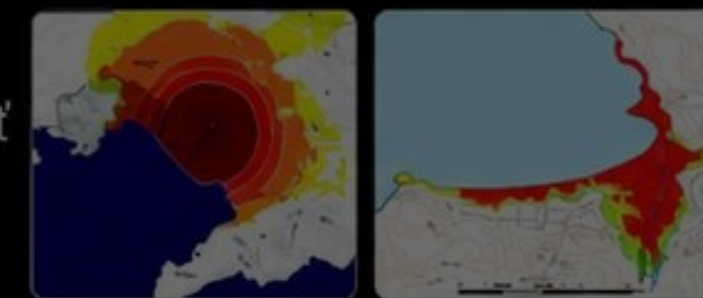
zemetrasenie



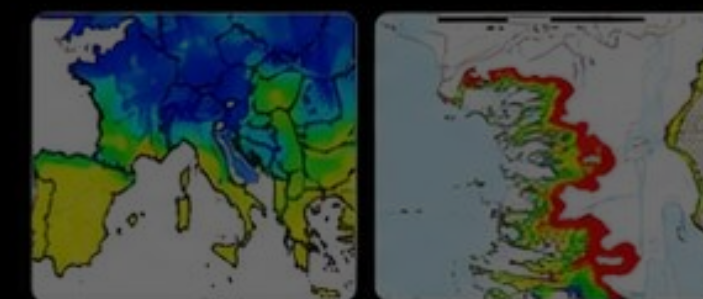
ZOSUV



sopečná činnosť



tsunami



Interpretácia informácií o ohrození a kvantifikácia rizika



Doby opakovania a pravdepodobnosti

- 100-ročná doba opakovania povodne má pravdepodobnostnú interpretáciu ako 1% šanca výskytu povodne v danom roku
- 475-ročná doba opakovania zemetrasenia znamená 10% šancu výskytu zemetrasenia počas obdobia 50 rokov
- **jedná sa o pravdepodobnosti, nie o istotu, kedy sa udalosť stane**



Rozsah povodne, hĺbka a rýchlosť

- povodňové mapy často ukazujú nielen odhadovaný rozsah N-ročnej povodne, ale aj maximálnu hĺbku a rýchlosť prúdenia povodňovej vody, ktoré sú kľúčové pri odhade jej ničivého potenciálu



Magnitúdo vs. intenzita zemetrasenia

- magnitúdo je mierou uvoľnenej energie
- intenzita je mierou otrasov zachytených na konkrétnom mieste: intenzita je to, čo má priamy dopad na stavby



Náchylnosť k zosuvu pôdy

- náchylnosť vyjadruje na základe geologických a topografických faktorov územia náchylné na zosuvy pôdy



Priemerná rýchlosť vetra vs. nárazy vetra

- hodinová (denná) priemerná rýchlosť vetra sa dá ľahko merať, ale môže skryť skutočné poškodenie spôsobené víchricou
- merania nárazov vetra (napr. 3-sekundové nárazy) lepšie vystihujú ničivú silu víchrice



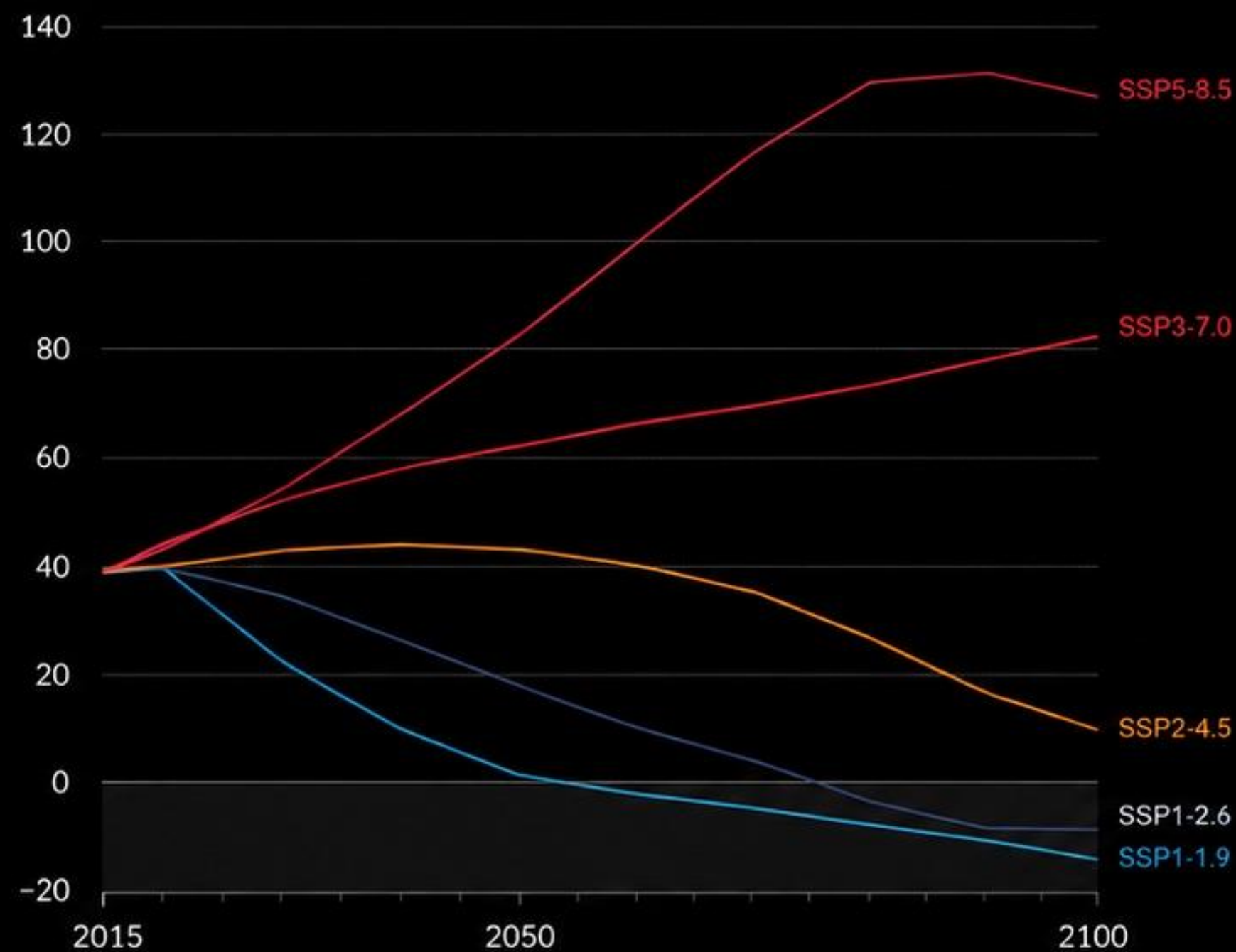
Počet dní s extrémnym počasím

- kumulatívny počet dní s horúcim / mrazivým / daždivým / suchým počasím vyjadrujú, aké časté je extrémne počasie
- počet za sebou nasledujúcich dní so zrážkovým deficitom vyjadruje závažnosť sucha

Globálne scenáre zmeny klímy

Možný budúci vývoj emisií skleníkových plynov (CO₂ vľavo a ďalších vpravo)

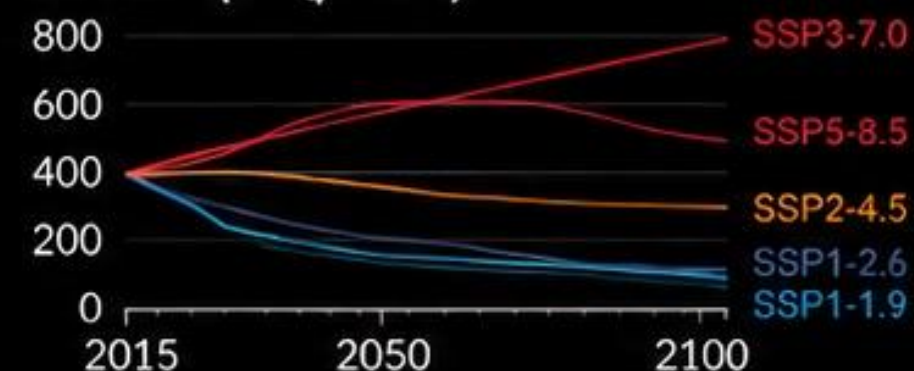
○ Oxid uhličitý (CO₂ / rok)



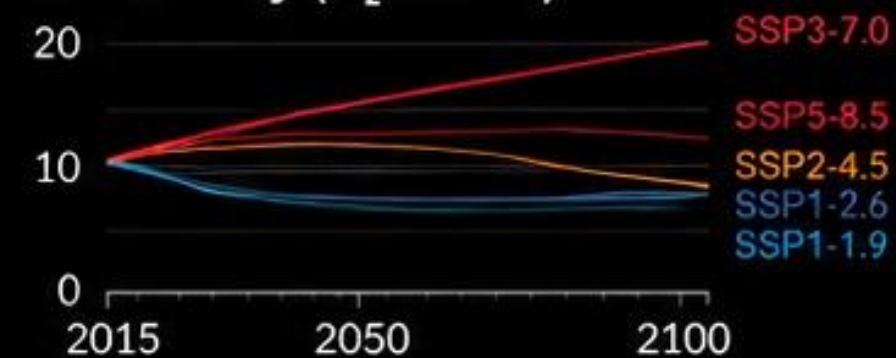
IPCC 2021

Ďalšie skleníkové plyny:

○ Metán (CH₄ / rok)

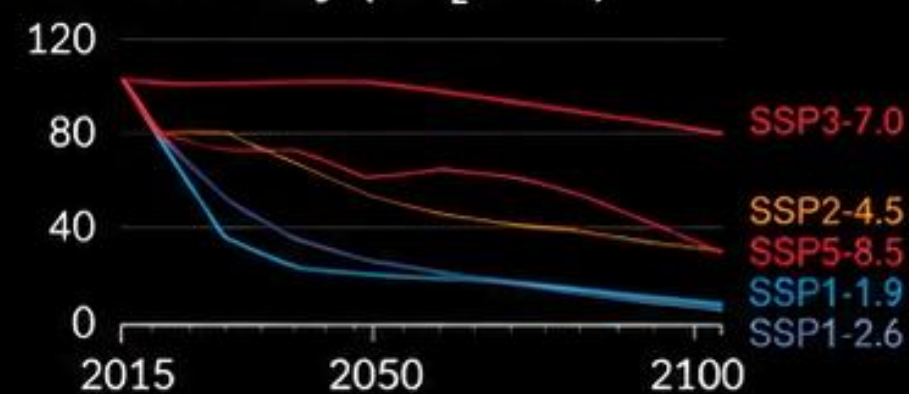


○ Oxid dusný (N₂O / rok)



Aerosóly:

○ Oxid siričitý (SO₂ / rok)



Aké sú budúce prírodné ohrozenia ?

AKÚTNE:



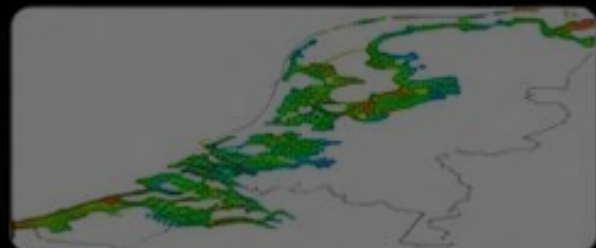
riečna povodeň



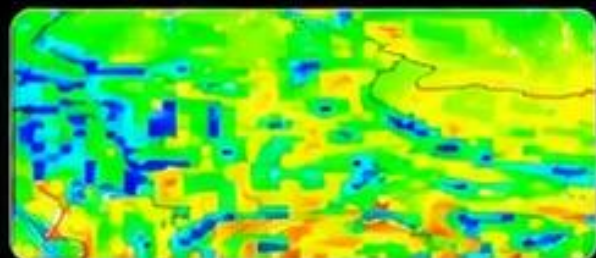
prívalová povodeň



pobrežná povodeň



počasie na spontánnu tvorbu požiarov



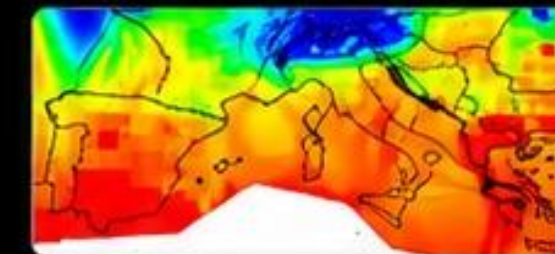
CHRONICKÉ:



rast hladiny mora



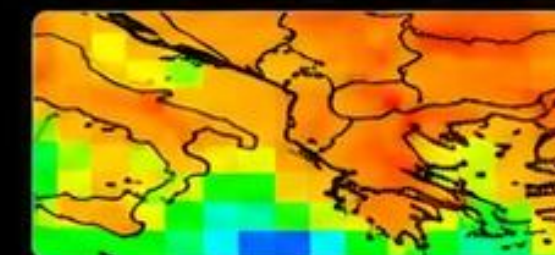
extrémne sucho



zrážkový stres



teplotný stres (horúce a mrazivé počasie)



○ Simulácie a príslušné mapy sa vytvárajú na základe niekoľkých scenárov zmeny klímy a predpovedaných časových horizontov:

1. Scenáre klimatickej zmeny:

- SSP 1 (2.6) Udržateľnosť (Zelená cesta)
- SSP 2 (4.5) Stredná cesta
- SSP 5 (8.5) Rozvoj poháňaný fosílnymi palivami (Diaľnica)

2. Časové horizonty pri modelovaní:

- Blízky (2030. až 40. roky)
- Stredný (50. až 70. roky)
- Vzdialený (80. roky až 2100)

Vedieť znamená: výnosnosť, nákladovú efektivitu a ochranu



Viac než kedykoľvek predtým dnes platí, že pochopenie **prírodného ohrozenia a rizík klimatickej zmeny** znamená počas celého životného cyklu poistnej zmluvy v **poisťovníctve**, ale aj na trhoch **finančných služieb** a **nehnuteľností**

- ziskový **úpis**,
- nákladovo efektívne **zaistenie** a **likvidáciu** poistných udalostí.



Silný poistný trh je dôležitým **ochranným pilierom** každej krajiny v prípade **katastrofických udalostí**.



A základom silného a **zdravého poistného trhu** je správne pochopenie prírodného ohrozenia a rizík klimatickej zmeny nielen v **časovom** a **geo-priestorovom** kontexte za použitia patričného SW, analytických nástrojov a dát o **fyzickom riziku**, ale aj v kontexte **správneho určenia ceny nehnuteľností**.



Preto sme k týmto nástrojom pridali aj dáta potrebné na správne stanovenie hodnoty nehnuteľnosti, na základe ktorých vznikajú tzv. **cenové mapy nehnuteľností**.

Správne určenie ceny nehnuteľností



TRH



DÁTA



LOKALITA



PARAMETRE
NEHNUTEĽNOSTI



SPRÁVNA CENA

Kto potrebuje vedieť správne ceny?



POIŠŤOVACÍ TRH
(poistenie nehnuteľností / non-life)

Allianz

KOOPERATIVA
VIENNA INSURANCE GROUP

GENERALI

UNIQA

ČSOB

union
Poistovňa

KOMUNÁLNA
poistovňa

NN

PREMIUM
POIŠŤOVŇA

COLONNADE
INSURANCE

BNP PARIBAS
CARDIF



BANKOVNÝ TRH

SLOVENSKÁ
sporiteľňa

VÚB BANKA

TATRA BANKA

ČSOB

Prima
Banka

365.bank



TRH DEVELOPEROV
(novostavby bytových domov)

JTRE

YIT

CRESCO
REAL ESTATE

PENTA
REAL ESTATE

CORWIN
CREATING WORLDS

LUCRON.

ALTO
REAL ESTATE

HB REAVIS

BENCONT
DEVELOPMENT

ATRIOS
REAL ESTATE

grafobal
GROUP DEVELOPMENT



Slovenský trh je koncentrovaný – niekoľko kľúčových hráčov pokrýva významnú časť trhu v oblasti poistenia, bankovníctva aj developerských projektov.



Poistovne
top hráči držia väčšinu trhu



Banky
3 najväčšie banky ovládajú trh



Developeri
niekoľko lídrov tvorí hlavnú ponuku

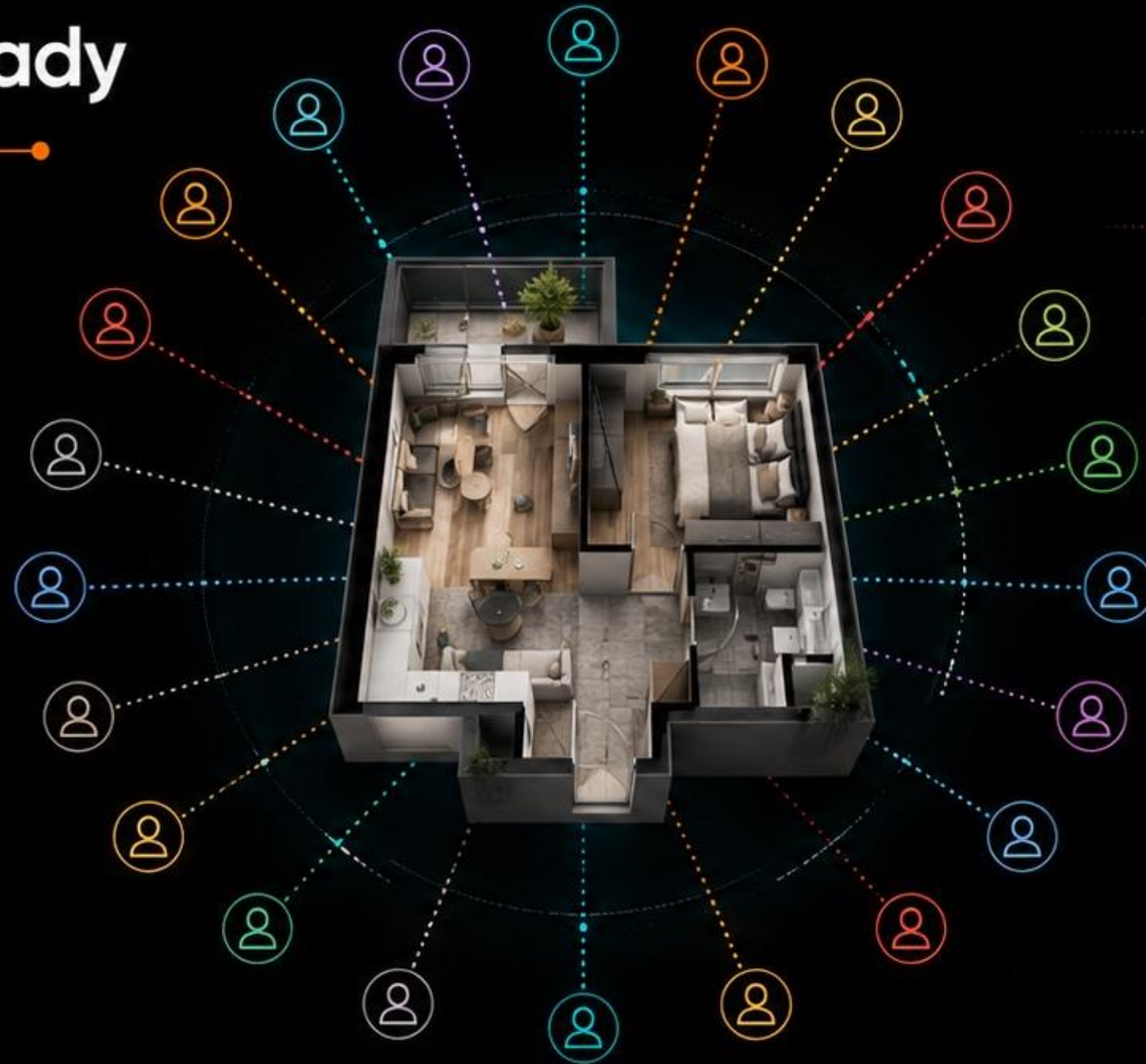
Rôzni účastníci trhu majú odlišné pohľady

25 x 

Jeden byt.
25 rozdielnych pohľadov.

Každý pracuje s inými dátami,
inou metodikou a inými
predpokladmi.

Výsledok? 25 rôznych cien.



- 232 000 €
- 222 000 €
- 210 000 €
- 206 500 €
- 204 000 €
- 200 000 €
- 192 500 €
- 188 000 €
- 185 500 €
- 180 000 €

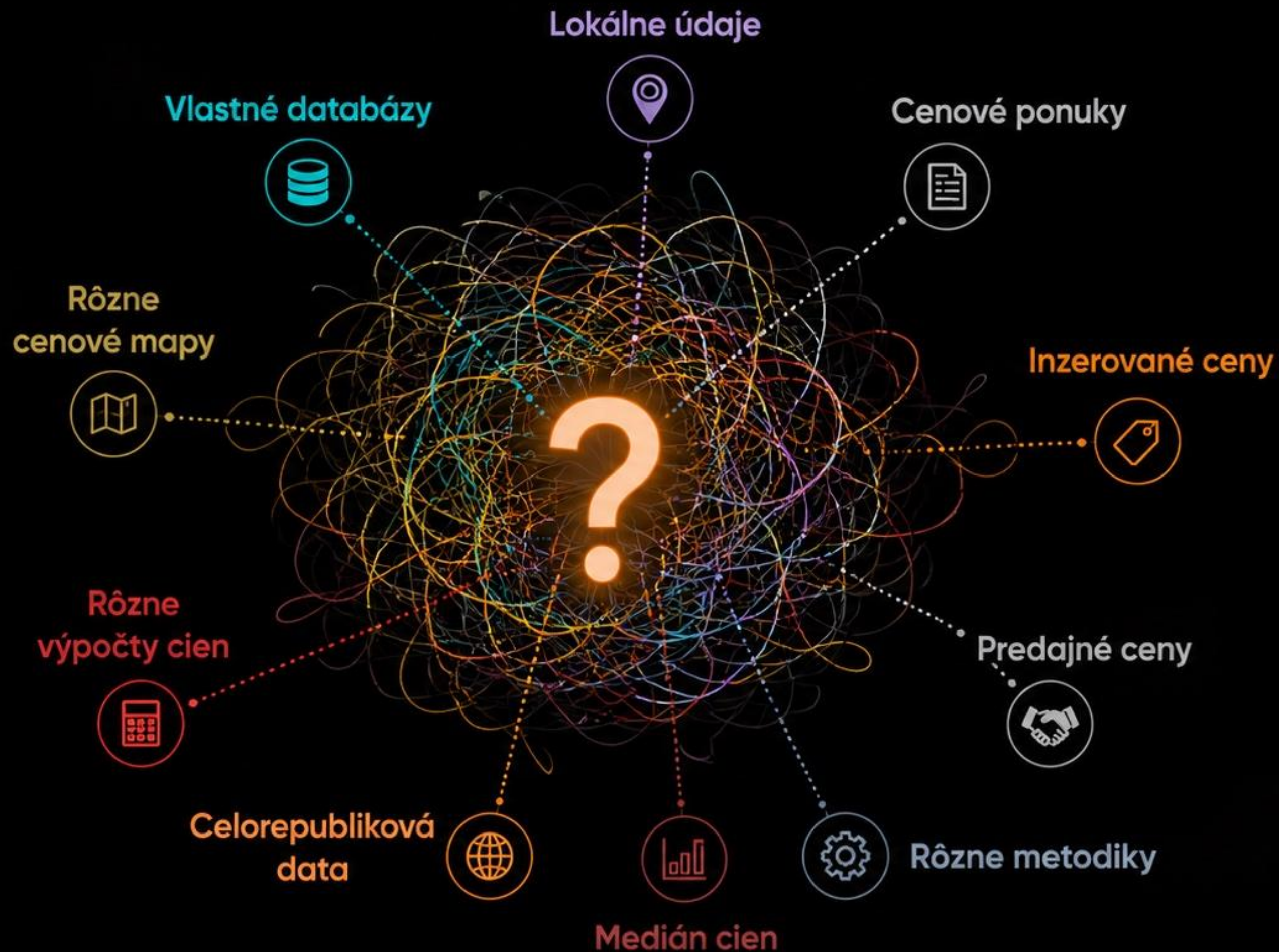


Skutočná cena nie je v zozname.
Je niekde medzi nimi.

Rôzni účastníci trhu majú odlišné dáta

Výsledok? Veľký zmätok.

Rozdielne zdroje, definície, metodiky a pohľady vedú k neporovnateľným a často protichodným výsledkom.



Všeobecný problém trhu



Nekonzistentnosť vstupných údajov je všeobecným problémom trhu s nehnuteľnosťami



Odráža sa tak na **poistnom trhu**, ako aj napríklad na **hypotekárnom trhu** vo viacerých európskych krajinách



Spôsobuje **chaos** a **nekalé praktiky**, kde nižšie poistné môže súvisieť s nižšími poistnými hodnotami



Preto sú pri určovaní správnej ceny nehnuteľností

= poistných hodnôt potrebné harmonizované údaje



Spravodlivejšie
ocenovanie



Konzistentnejšie
poistné hodnoty



Menej nekalých praktík,
viac transparentnosti



Lepšie rozhodnutia
pre celý trh

Skúsenosti z Českej republiky



Harmonizované údaje na určenie cien nehnuteľností –
Online kalkulačka oceňovania – podľa štandardizovaných
pravidiel ČAP



Odporúčaná harmonizovaná metodológia



Odporúčaná dodávateľ riešení



Zabezpečená systematická kontrola
konzistentnosti údajov



Zabezpečuje sa kontinuálna aktualizácia dát



Kontrola výpočtových modelov



Jednotné dátové spojenie



Prepojenie na správne posúdenie
fyzického rizika

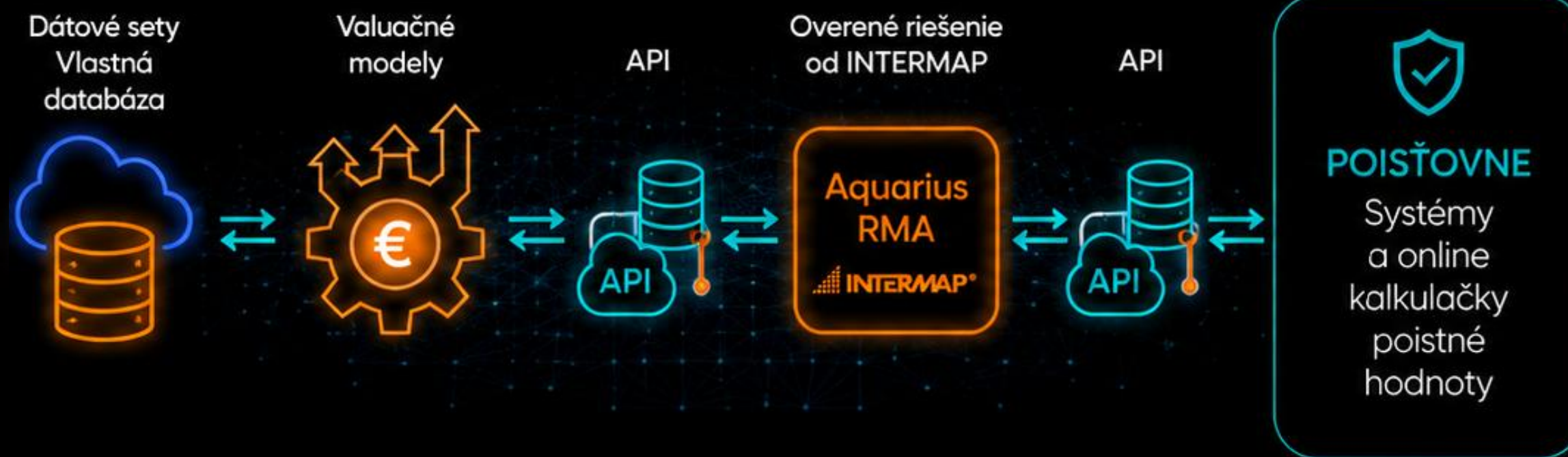


Dlhodobý cieľ:

Harmonizujte vstupné dáta
naprieč celým ekosystémom
okolo nehnuteľností.

Valuator ^{3.0} = Kalkulátor online oceňování bytů a domů

Standardizovaná pravidla



Od dát k okamžitému oceneniu – v reálnom čase.

Skúsenosti z Českej republiky



Jednotné cenové mapy v roku 2026 používajú:

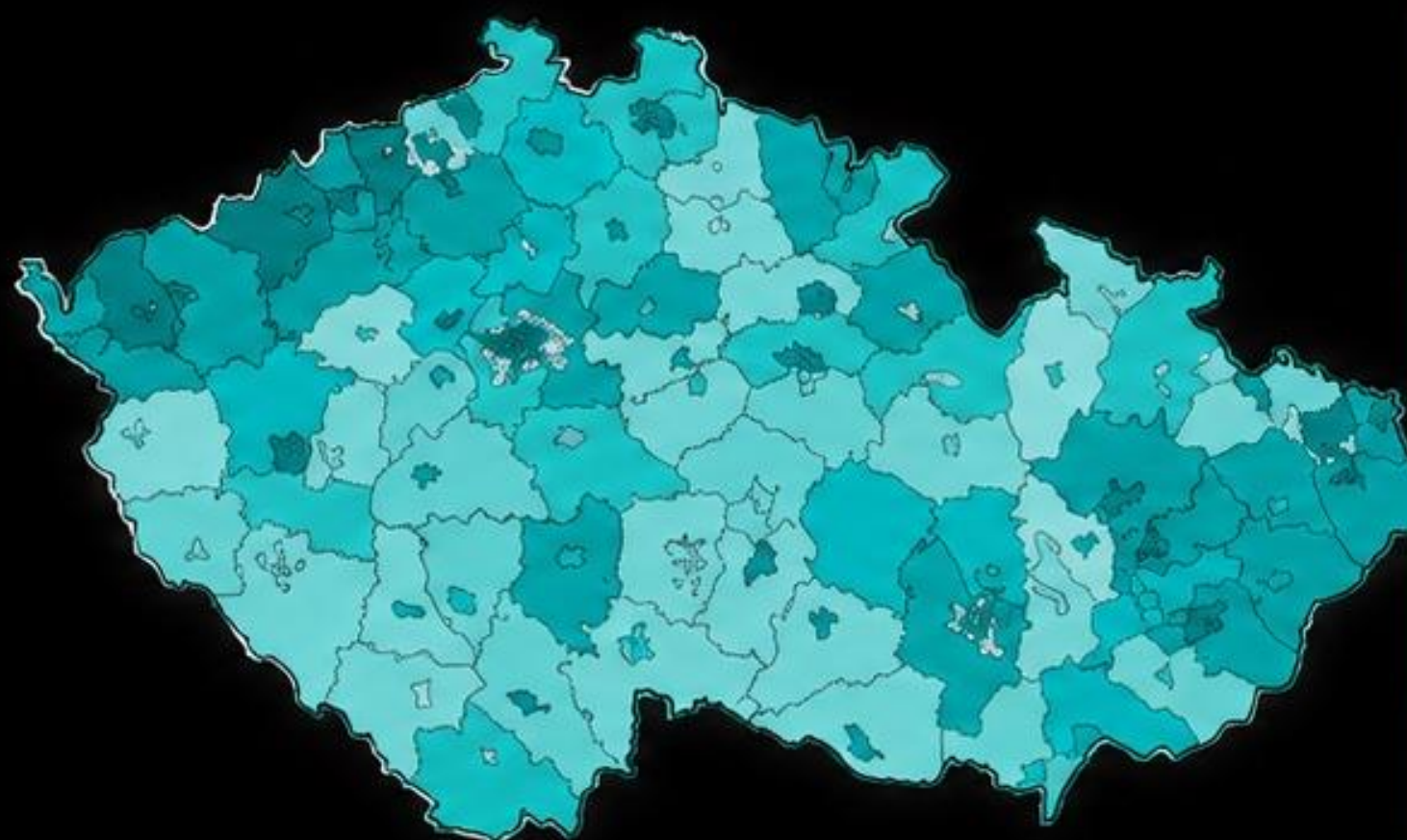
- **90+%** poisťného trhu;
- **60+%** bankového trhu;
- **80+%** developerov bytov;



Úzka spolupráca s:

- Regulátor – Česká národní banka
- Česká asociácia poisťovní
- Česká banková asociácia
- Ďalšie združenia (developeri, pre rozvoj trhu s nehnuteľnosťami, nájomné bývanie a pod.)

Rozloženie testovaného vzorku 24 039 transakcií v priestore – 2024



Počet použitých vzoriek pre testovanie modelu v jednotlivých štandardných zemných.

Pomerčné zastúpenie testovacích vzoriek odpovedá premeľné počtu transakcií na trhu v jednotlivých územiach.

Tým je dosiahnuté to, že jednotlivé územia majú v rámci vyhodnotení stejnú váhu, jakou majú z hľadiska aktivity na trhu.

2026

2 500 000+
online ocenenia

 Ø 1,5 sekundy

Skúsenosti z Českej republiky



Jednotné cenové mapy v roku 2026 používajú:

- 90+% poisťného trhu;
- 60+% bankového trhu;
- 80+% developerov bytov;

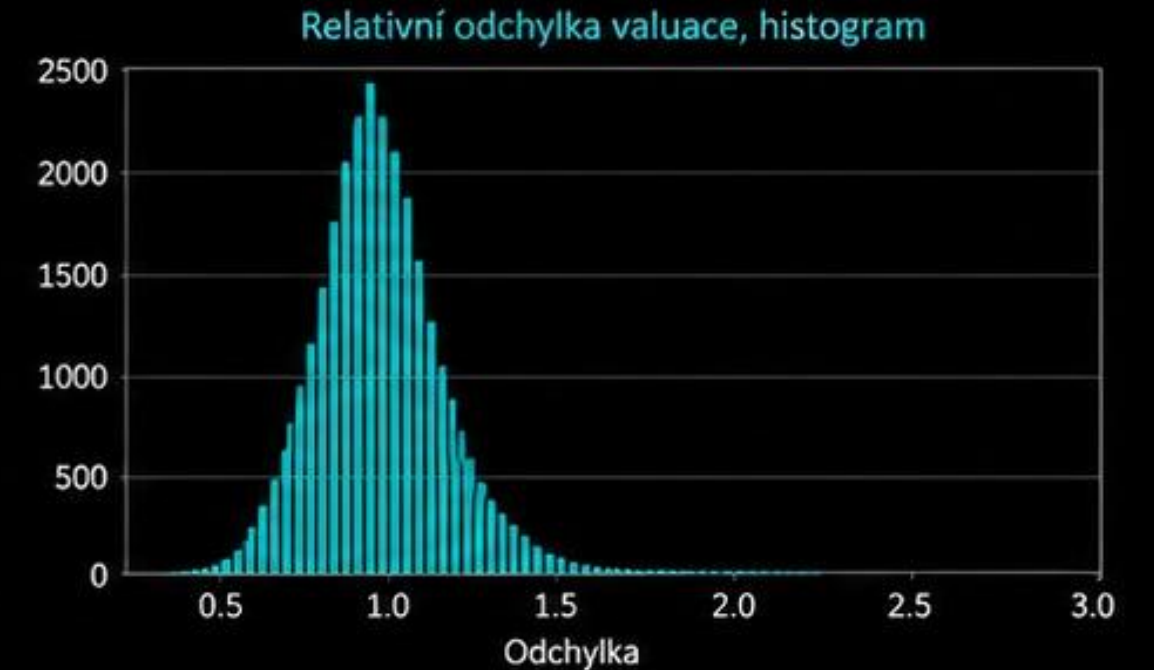
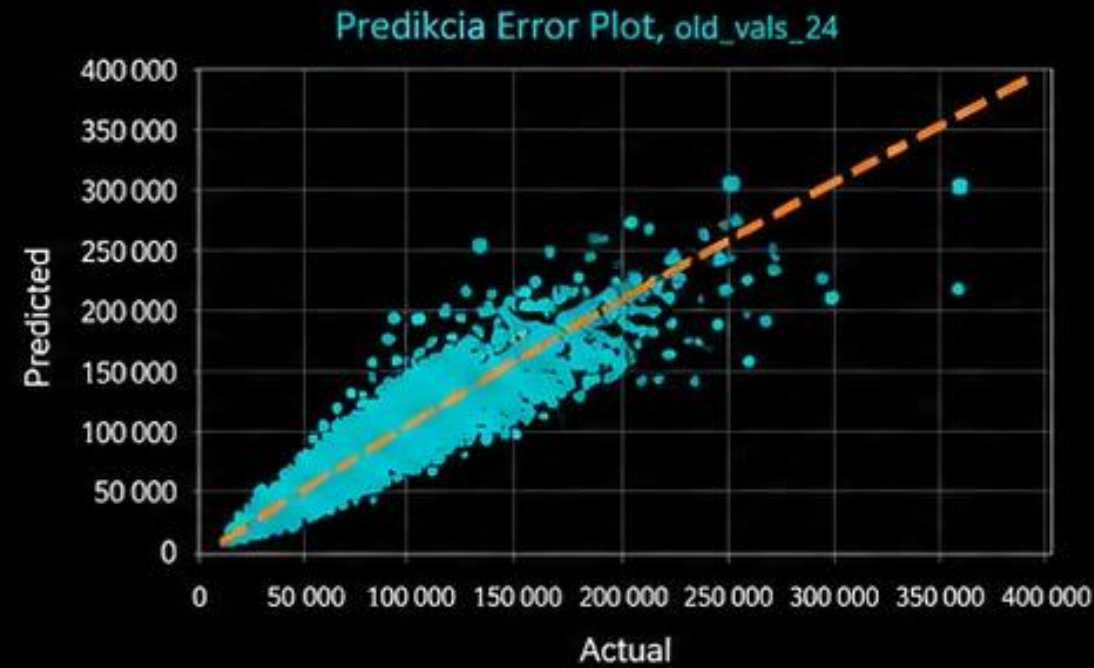


Úzka spolupráca s:

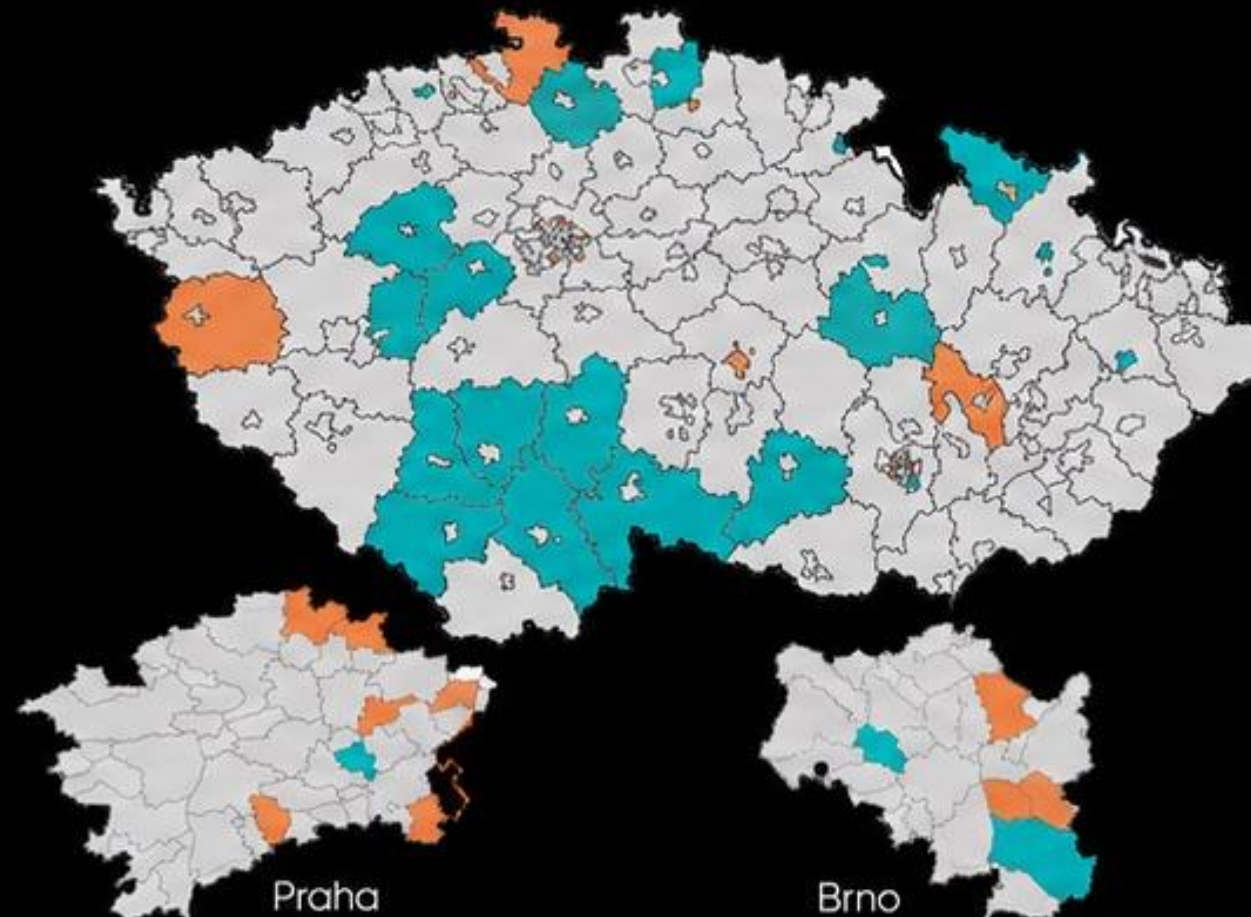
- Regulátor – Česká národní banka
- Česká asociácia poisťovní
- Česká banková asociácia
- Ďalšie združenia (developeri, pre rozvoj trhu s nehnuteľnosťami, nájomné bývanie a pod.)

Presnosť Valuátora

- Otestované na vzorku 24 039 transakcií z roku 2024 prepojených s inzertní nabídkou.
- V roce 2024 prebehlo 34 224 štandardných transakcií na bytoch na staré zástavbě
- Z obou grafů je zřejmé, že valuační model vykazuje velmi standardní a přesné výsledky



Presnosť Valuátora podľa území – relativní odchylka, 2024



> 1.05	Valuátor v těchto územích průměrně mírně nadhodnocuje o více než 5 %
0.95 až 1.05	Valuátor se v těchto územích pohybuje průměrně v intervalu minus 5 % až + 5 %
< 0.95	Valuátor v těchto územích průměrně mírně podhodnocuje o více než 5 %

Ako používať dáta cenovej mapy pre správne určenie ceny nehnuteľností na Slovensku?

-  Vytvoriť aktuálnu databázu cien
-  Pre harmonizáciu dát v celom sektore
-  Pre online oceňovanie nehnuteľností
-  Pre digitalizáciu poisťných produktov



CENOVÁ MAPA SLOVENSKA

PRIEMERNÁ CENA BYTOV ZA m² – Q1/2026

Podľa krajov a krajských miest

SLOVENSKO CELKOM

~3 900 €/m²

vážený priemer

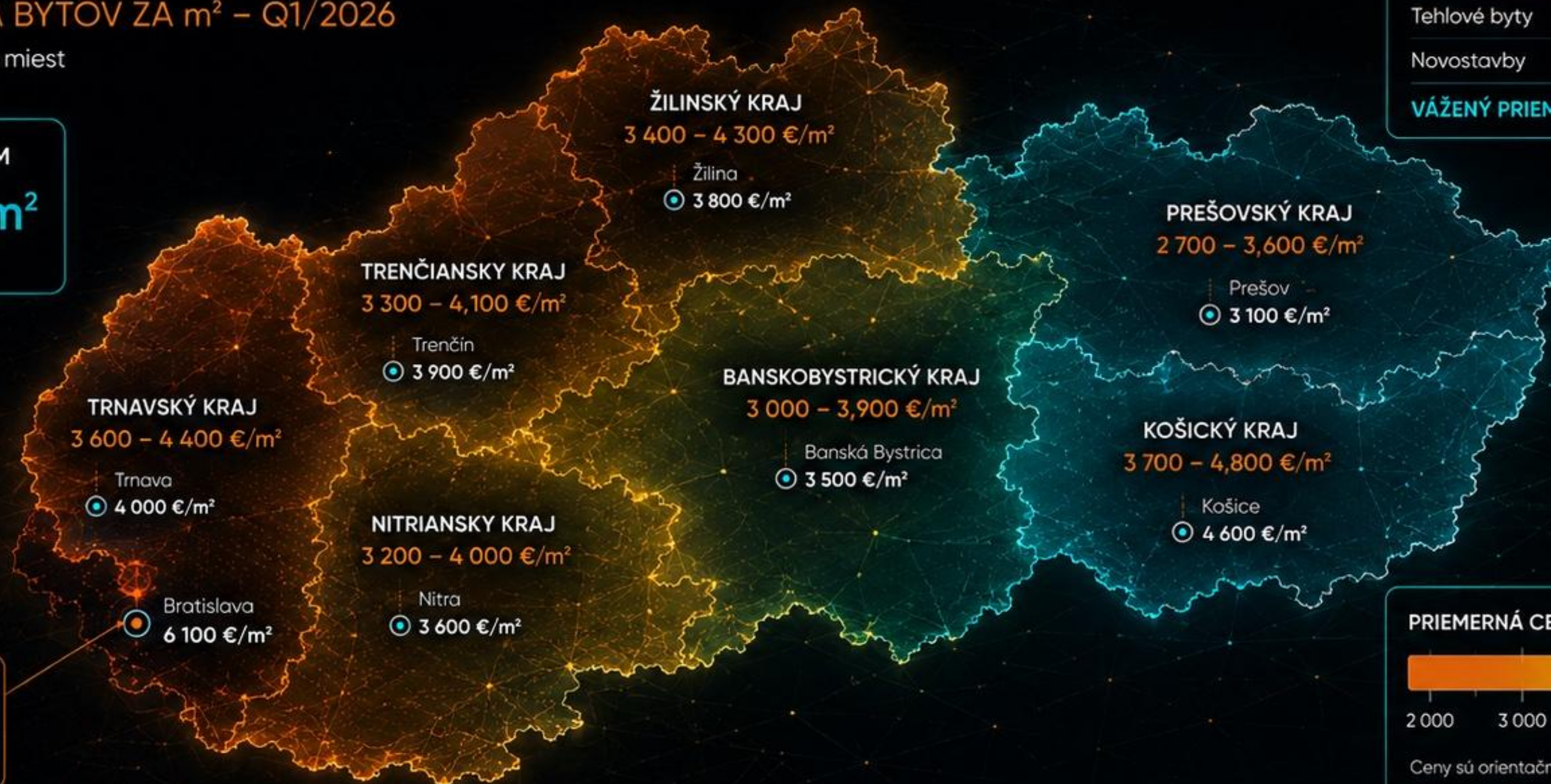
PRIEMERNÉ CENY PODĽA TYPU BYTU (SLOVENSKO)

Panelové byty ~3 500 €/m²

Tehlové byty ~4 000 €/m²

Novostavby ~5 100 €/m²

VÁŽENÝ PRIEMER ~3 900 €/m²



BRATISLAVA (mesto)

5 800 – 6 500 €/m²

priem. cena: 6 100 €/m²

PRIEMERNÁ CENA BYTOV ZA m²



Ceny sú orientačné a vychádzajú z ponukových dát.



HODNOTA REZIDENČNÉHO FONDU

~430 mld. €



POČET BYTOV CELKOM

~2,35 – 2,4 mil.



PODIEL VLASTNÍCKEHO BÝVANIA

~90 %+



ROČNÉ TRANSAKČIE (BYTY)

~60 – 75 tis.



POISTNÁ OCHRANA (ODHAD)

~200 – 230 mld. €



PRIEMERNÝ POMER CENY BYTU K PRIEM. MZDE

~11 – 13x

Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp



Údaje o nehnuteľnostiach



Dáta z cenových máp



Geolokácia



Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie



Model oceňovania



Indexovanie



Testovanie presnosti výpočtu



Úprava modelu



Integrácia do poisťných riešení

Riešenie

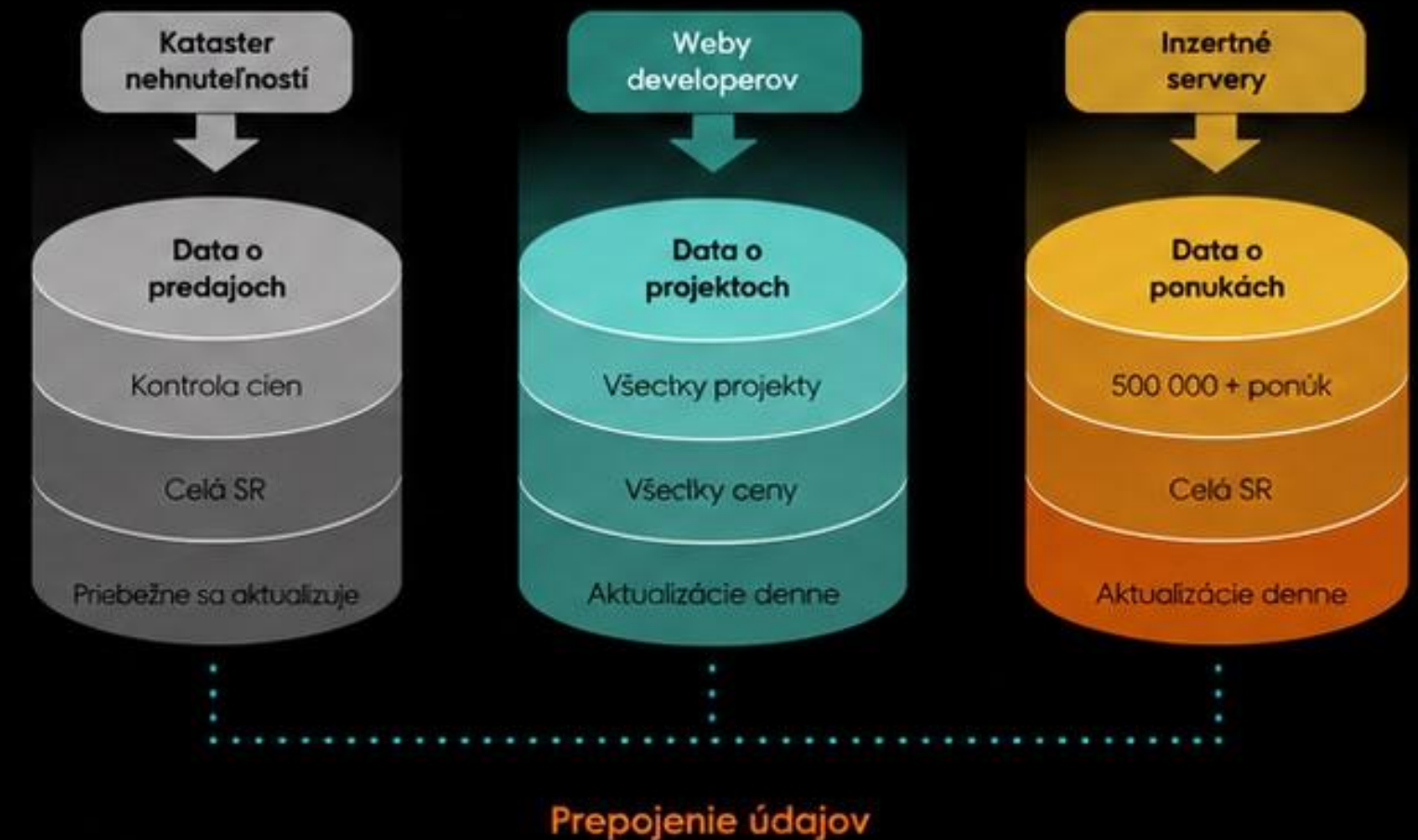
- **Valuátor^{SK}** funguje predovšetkým na základe potvrdených predajov získaných z vývojárskych webových stránok a verejnej reklamy.
- Tieto údaje sú obohatené o údaje z **katastra nehnuteľností**.
- Zdrojom týchto údajov sú webové stránky developerských projektov v prípade novopostavených bytov a reklamné servery v prípade staršieho bytového fondu.



Dátové súbory – prepojenie dátových setov



- Riešenie **Valuátor^{SK}** funguje predovšetkým na základe potvrdených predajov získaných z vývojárskych webových stránok a verejnej reklamy.
- Tieto údaje sú obohatené o údaje z katastra nehnuteľností.
- Zdrojom týchto údajov sú webové stránky developerských projektov v prípade novopostavených bytov a reklamné servery v prípade staršieho bytového fondu.

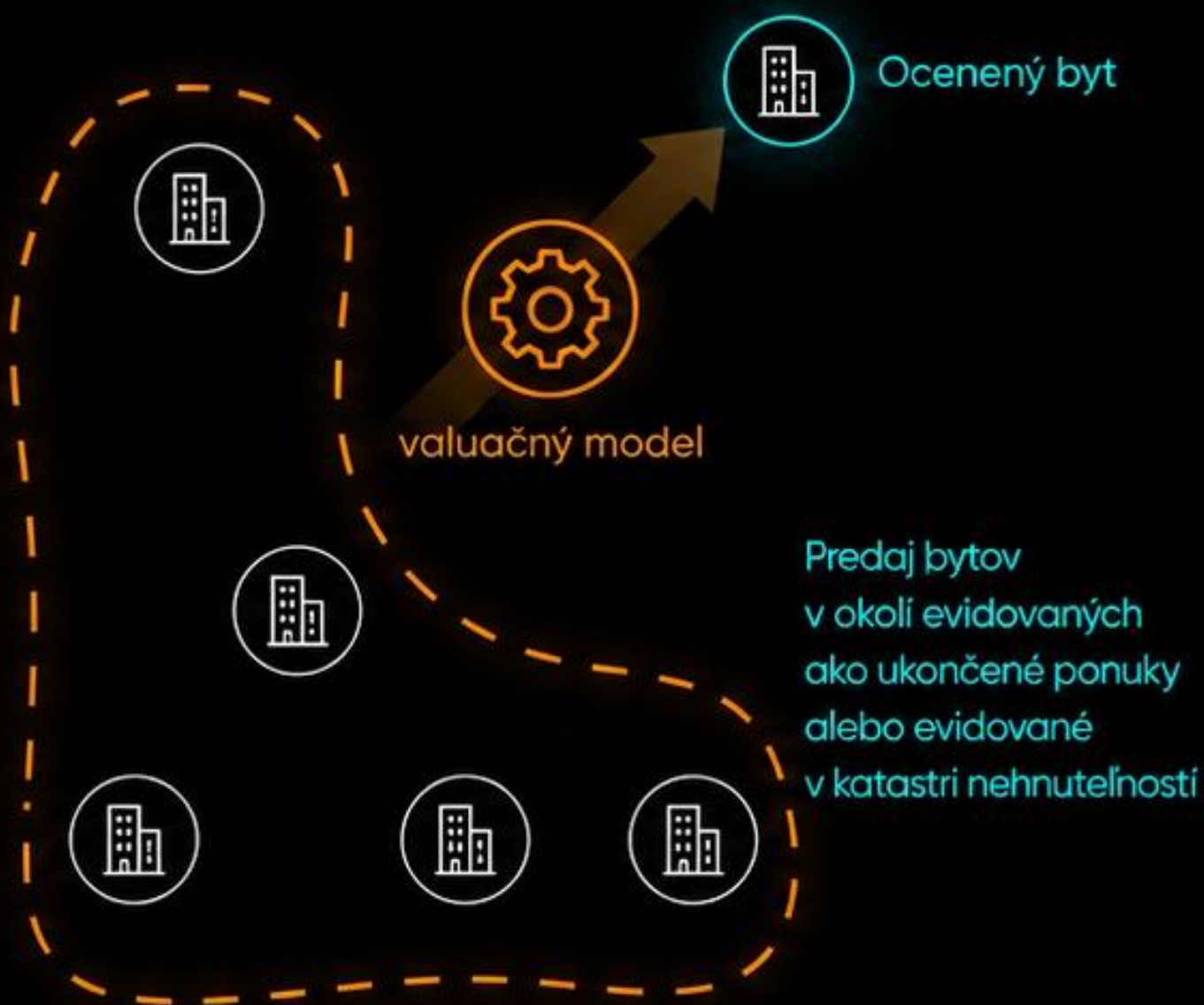


Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

- Údaje o nehnuteľnostiach
- Dáta z cenových máp
- Geolokácia
- Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie
- Model oceňovania
- Indexovanie
- Testovanie presnosti výpočtu
- Úprava modelu
- Integrácia do poisťných riešení

Koncepcia oceňovania

- Základom ocenenia je porovnávací metóda využívajúca skutočné transakcie podobných bytov evidovaných katastrom nehnuteľností v bezprostrednej blízkosti.



Automatické vyhľadávanie

- Výber porovnateľných záznamov pre oceňovanie, automatický x-krokový algoritmus.
- Valuátor automaticky vyberie porovnateľné vzorky predaných nehnuteľností v rovnakom priestore a čase.
- Ocenenie sa uskutoční na základe prvého možného kroku algoritmu, teda kroku, pri ktorom bude k dispozícii aspoň 5 transakcií. Pri každom ocenení prebieha výber v automaticky nastavených krokoch.



Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

 Údaje o nehnuteľnostiach


 Dáta z cenových máp

 Geolokácia

 Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie

 Model oceňovania

 **Indexovanie**

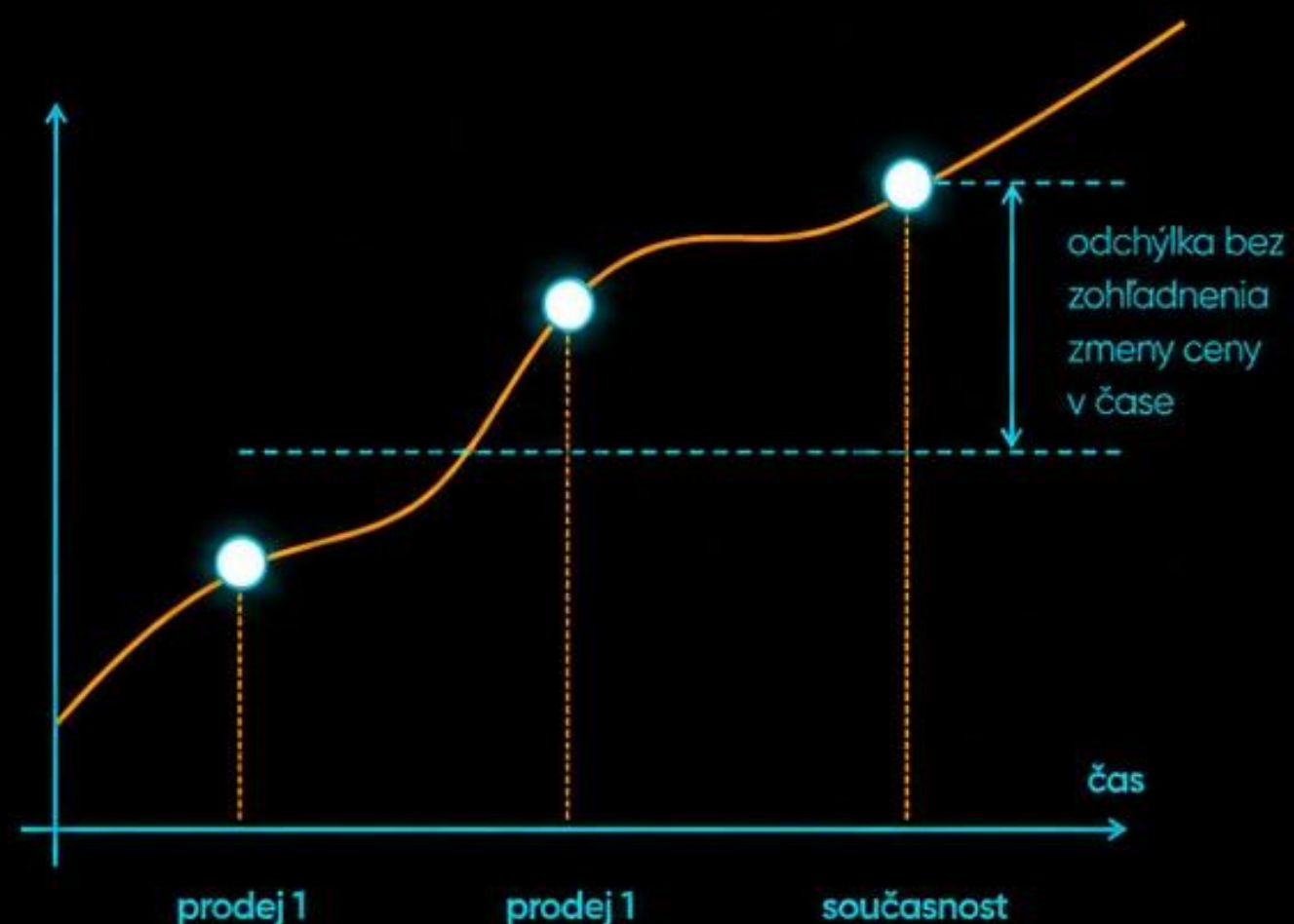
 Testovanie presnosti výpočtu

 Úprava modelu

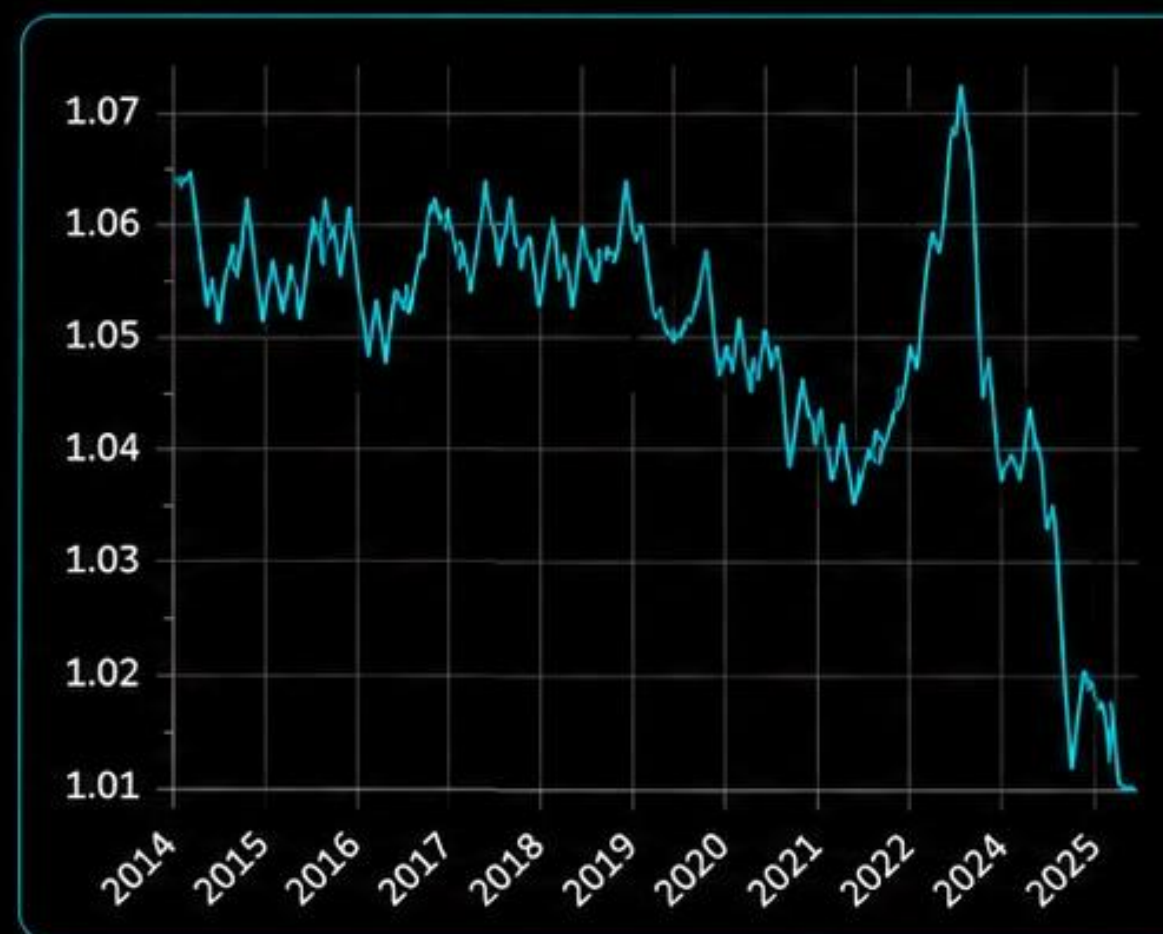
 Integrácia do poisťných riešení

Časová indexácia

- Vzhľadom na zmeny cien nehnuteľností v čase sa transakčné ceny bytov prispôbujú cenovej hladine obdobia, za ktoré sa oceňovanie vykonáva



Parametrický index – odchýlka medzi ponukovou a transakčnou cenou



- Vývoj odchýlky medzi ponukovými a transakčnými cenami na slovenskom trhu pomocí katastrálnych dát
- Priestorový index
- Časový index
- Takto vytvorený index odchýlky je implementovaný do modelu Valuator pre slovenský trh ako korekčný koeficient.

Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

 Údaje o nehnuteľnostiach

 Dáta z cenových máp

 Geolokácia

 Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie

 Model oceňovania

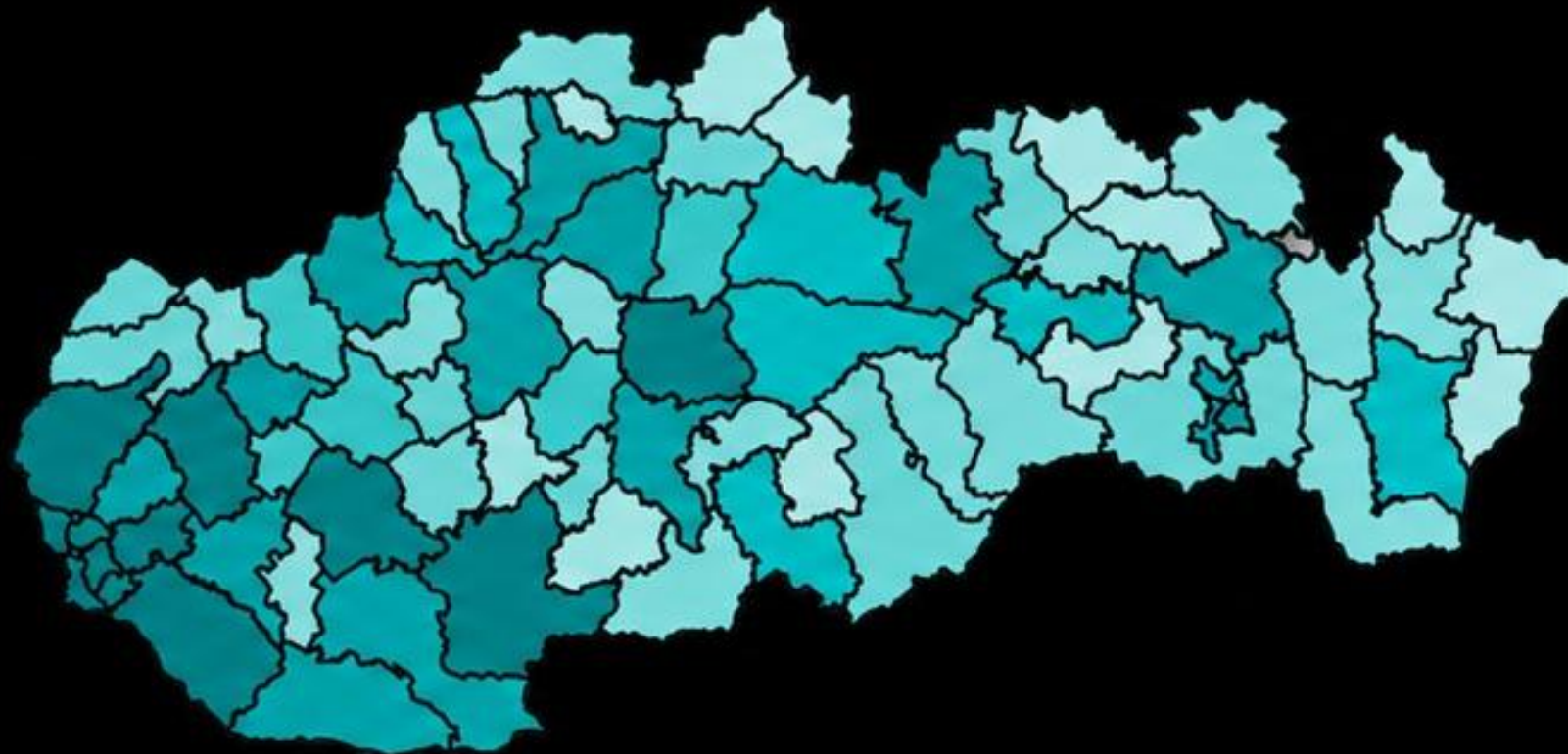
 Indexovanie

 **Testovanie presnosti výpočtu**

 Úprava modelu

 Integrácia do poisťných riešení

Testovanie aktivity trhu v priestore – 2024



Počet použitých vzoriek na testovanie modelu v jednotlivých štandardných oblastiach.

Podiel testovaných vzoriek úmerne zodpovedá počtu transakcií na trhu na každom území.

Tým sa zabezpečí, že jednotlivé územia majú pri hodnotení rovnakú váhu ako z hľadiska trhovej aktivity.

Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

Údaje o nehnuteľnostiach

Dáta z cenových máp

Geolokácia

Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie

Model oceňovania

Indexovanie

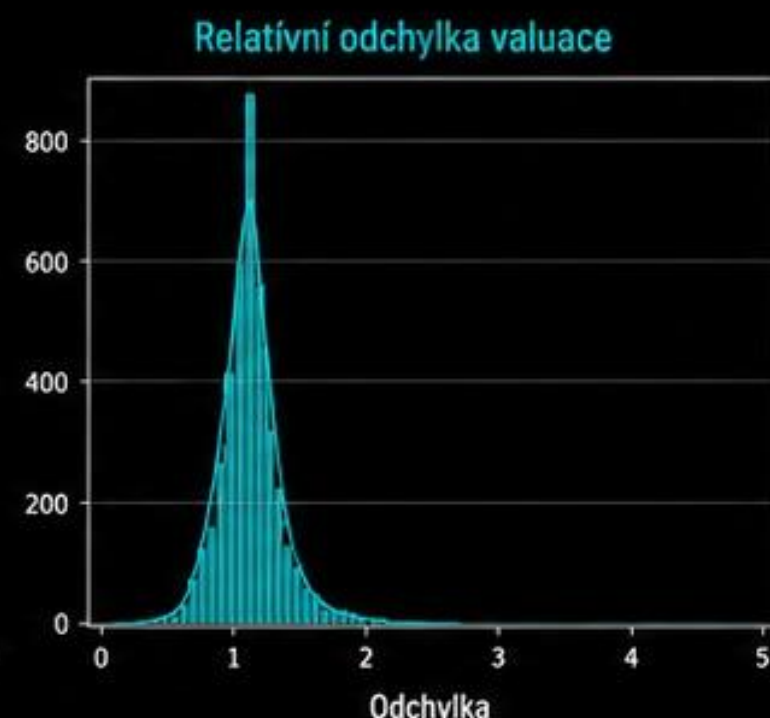
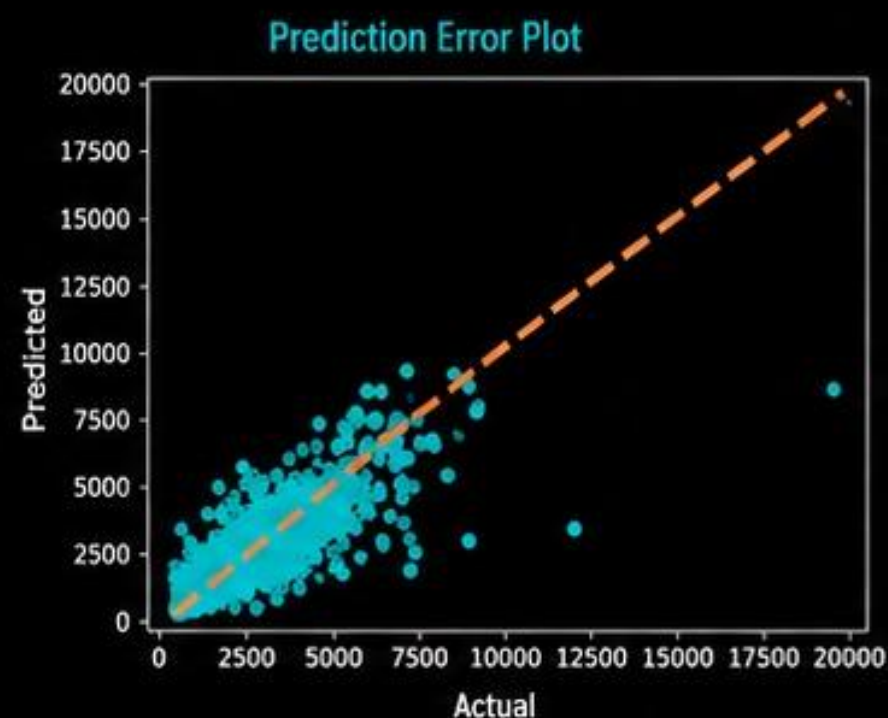
Testovanie presnosti výpočtu

Úprava modelu

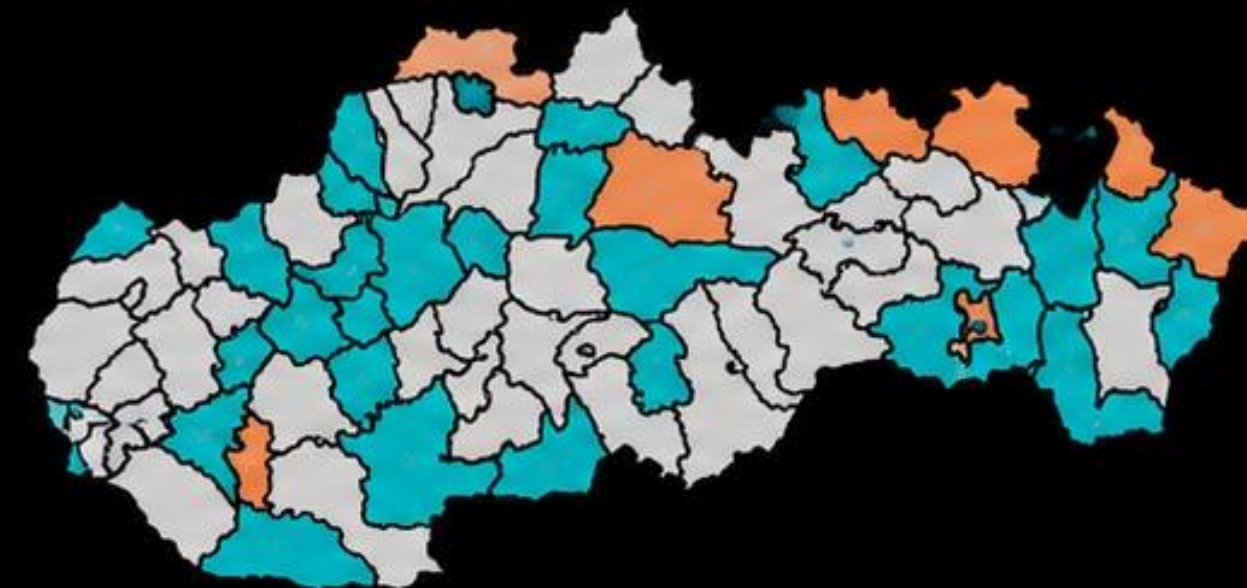
Integrácia do poisťných riešení

Presnosť Valuátora

- Testované na vzorke 4 351 transakcií z roku 2024 prepojených s inzertnou ponukou.
- Z oboch grafov je zrejmé, že valuačný model vykazuje veľmi štandardné a presné výsledky.



Presnosť Valuátora podľa územia – relatívna odchylka, 2024



> 1.05

V priemere Valuátor v týchto oblastiach mierne nadhodnotí o viac ako 5 %

0.95 až 1.05

V priemere sa Valuátor v týchto oblastiach pohybuje v priemere v rozmedzí mínus 5 % až + 5 %

< 0.95

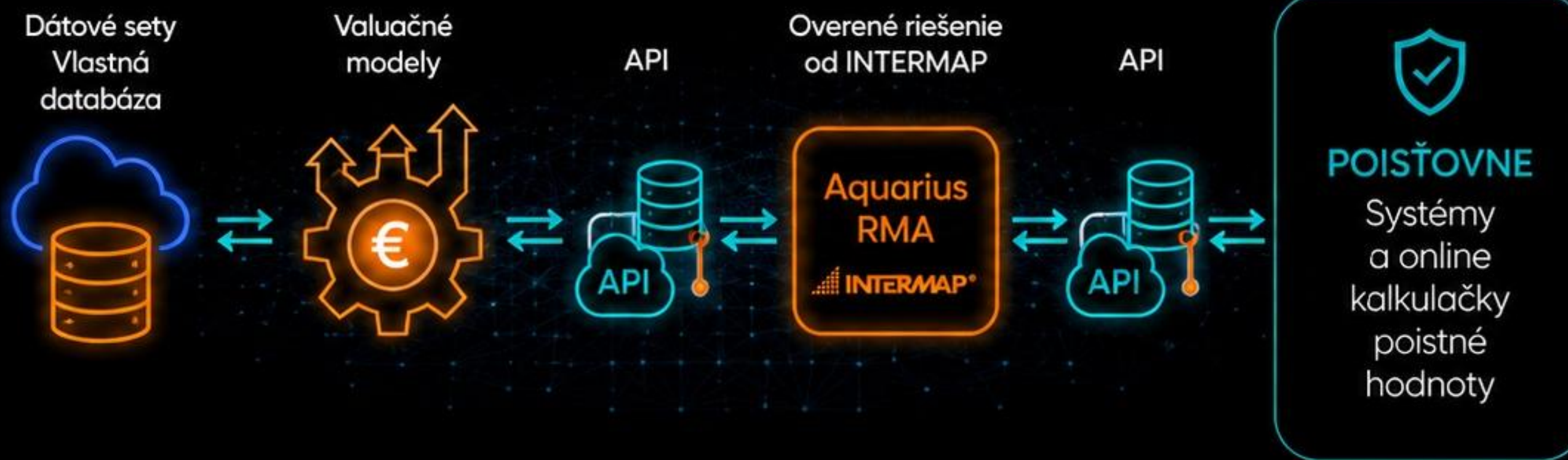
V priemere Valuátor na týchto územiach mierne podhodnotí o viac ako 5 %

Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

Valuator^{SK} 3.0 = Online oceňovanie nehnuteľností

- Údaje o nehnuteľnostiach
- Dáta z cenových máp
- Geolokácia
- Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie
- Model oceňovania
- Indexovanie
- Testovanie presnosti výpočtu
- Úprava modelu
- Integrácia do poisťných riešení**

Štandardizované pravidlá



Od dát k okamžitému oceneniu – v reálnom čase.

Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

 Údaje o nehnuteľnostiach

 Dáta z cenových máp

 Geolokácia

 Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie

 Model oceňovania

 Indexovanie

 Testovanie presnosti výpočtu

 Úprava modelu

 Integrácia do poisťných riešení

HISTÓRIA VALUÁCIÍ / **VÝSLEDOK VALUÁCIE**


+ NOVÉ OCENENIE

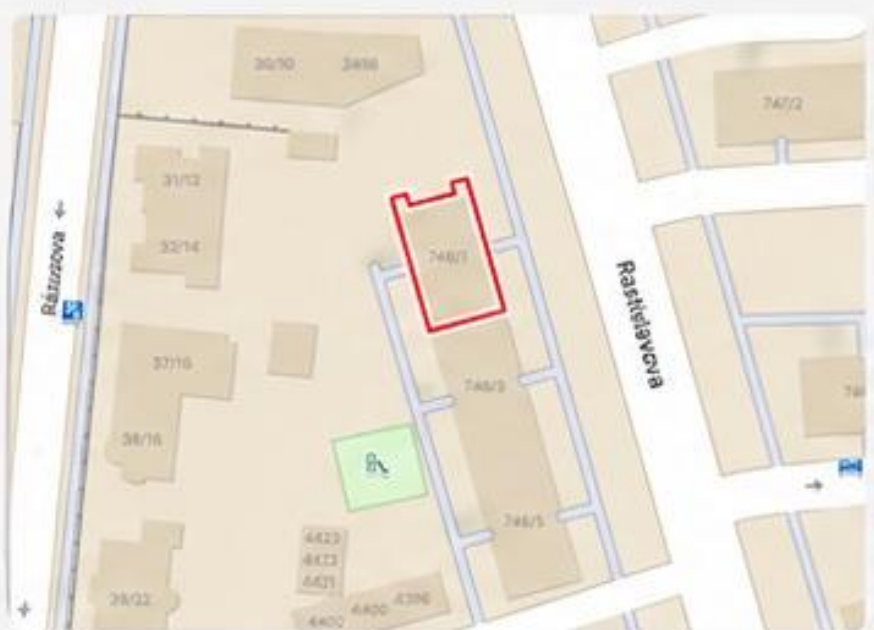
Výsledok valuácie

Súhrnné informácie

ID VALUÁCIE	DÁTUM VALUÁCIE	VALUÁCIA K DÁTUMU
ROCEK.MILAN@FLATZONE.CZ-2026-137	16.5.2026	16.5.2026
LOKALITA	ČÍSLO BYTU	GPS
Rastislavova 746/1, Košice (Skladná)	3	48°42'54.736"N, 21°15'13.257"E

Valuácia nehnuteľnosti

Výsledná automatická valuácia 	3 544 € / m ²	191 400 €
Výsledná valuácia po modifikácii 	3 544 € / m ²	191 400 €
Pre výpočet valuácie bolo použité		32 transakcií
Kúpna cena nehnuteľnosti	 Kúpna cena nebola zadaná.	0 €



Zadajte katastrálne územie a rozlohu

Katastrálne územie:

Súpisné číslo:

Číslo bytu:

Odoslať

Výsledky valuácie

Výsledná automatická valuácia [€] (zaokrúhlené na stovky €)	191 400
Cena za m ² [€]	3 544
Výmera jednotky	54.0
Krok valuačného modelu	1
Na výpočet valuácie nehnuteľnosti bolo použité	32 transakcií

[Nové vyhľadávanie](#)



Online určenie ceny nehnuteľností podľa cenových máp

 Údaje o nehnuteľnostiach

 Dáta z cenových máp

 Geolokácia

 Automatické vyhľadávanie vzoriek na porovnanie

 Model oceňovania

 Indexovanie

 Testovanie presnosti výpočtu

 Úprava modelu

 Integrácia do poisťných riešení

HISTÓRIA VALUÁCIÍ / **VÝSLEDOK VALUÁCIE**

[+ NOVÉ OCENENIE](#)

Výsledok valuácie

Súhrnné informácie

ID VALUÁCIE	DÁTUM VALUÁCIE	VALUÁCIA K DÁTUMU
ROCEK.MILAN@FLATZONE.CZ-2026-138	16.5.2026	16.5.2026
LOKALITA	ČÍSLO BYTU	GPS
Adlerova 1011/10, Košice (Furča)	7	48°44'42.652"N, 21°16'43.851"E

Valuácia nehnuteľnosti

Výsledná automatická valuácia  2 390 € / m² 198 400 €

Výsledná valuácia po modifikácii  2 390 € / m² 198 400 €

Pre výpočet valuácie nehnuteľnosti bolo použité 22 transakcií

Kúpna cena nehnuteľnosti  Kúpna cena nebola zadaná. 0 €



Zadajte katastrálne územie a rozlohu

Katastrálne územie:

Súpisné číslo:

Číslo bytu:

Výsledky valuácie

Výsledná automatická valuácia [€] (zaokrúhlené na stovky €)	198 400
Cena za m ² [€]	2 390
Vymera jednotky	83.0
Krok valuačného modelu	1
Na výpočet valuácie nehnuteľnosti bolo použité	22 transakcií

[Nové vyhľadávanie](#)



Závěrečné zhrnutie



Oblasť cenových máp

- Cenové mapy predstavujú nový kľúčový prvok trhu s poistením nehnuteľností
- Cenové mapy môžu byť dobrou pomocou pri správnom určení ceny nehnuteľnosti
- **V kombinácii so správnym posúdením fyzického rizika tvorí základ zdravého trhu s poistením**
- Online oceňovanie a digitalizácia sú nevyhnutnou súčasťou budúcnosti trhu
- Harmonizácia vstupných dát je podmienkou konzistentných výsledkov



Čo je už dnes možné realizovať na Slovensku

- ✓ Riešenie existuje a bolo overené na českom trhu
- ✓ Dáta sú dostupné a pripravené na využitie
- ✓ Bol vyvinutý a otestovaný model oceňovania
- ✓ Existuje integrácia Flat Zone × Intermap Technologies
- ✓ Prebieha napojenie na katastrálne dáta
- ✓ **Od júla 2026** bude riešenie pripravené na testovanie v poisťovniach



Ďakujeme za vašu pozornosť

Milan Roček, Flat Zone
Richard Šálek, Intermap Technologies

Fórum poisťovníctva 2026

19. mája 2026 Bratislava



REALITNÝ TRH



RIZIKÁ



POISTENIE



DÁTA



SPRÁVNE ROZHODNUTIA