



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ VÝŠE POJISTNÉHO PLNĚNÍ ZA ŠKODU NA RODINNÉM DOMĚ VE STUDENCI ZPŮSOBENOU PORUCHOU ROZVODŮ VODY

DETERMINATION OF THE AMOUNT OF INDEMNITY FOR DAMAGE TO THE FAMILY
HOUSE IN STUDENEC CAUSED DAMAGE TO WATER DISTRIBUTION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. LUCIE BUDÍNSKÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lucie Budínská

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Studenci způsobenou poruchou rozvodů vody

v anglickém jazyce:

Determination of the amount of indemnity for damage to the family house in Studenec caused damage to water distribution

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je stanovit pojistnou hodnotu nemovitosti ve vybraném časovém období a to nákladovou metodou, zdokumentovat pojistnou událost a popsat zjištěný rozsah škod, určit způsob uvedení nemovitosti do původního stavu a stanovit přiměřené náklady na provedení oprav v souladu s vybranými všeobecnými podmínkami pojistné smlouvy. Stanovit novou pojistnou hodnotu nemovitosti po opravách a porovnat ji s hodnotou nemovitosti před vznikem pojistné události.

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou poruchou rozvodů vody podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozního) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 363/1999 Sb., zákon o pojišťovnictví, v aktuálním znění BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0 NĚMEČEK A., JANATA J., Oceňování majetku v pojišťovnictví, C.H.BECK, Praha 2010, 172 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/2014.

V Brně, dne 6.11.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje problematice zjištění výše pojistného plnění na rodinném domu způsobené poruchou rozvodů vody. Cílem práce je ocenit nemovitost nákladovým způsobem, zdokumentování škod a stanovení přiměřených nákladů na opravu poškozených částí konstrukce v souladu s pojistnou smlouvou. Dále se budu zabývat stanovením nové pojistné hodnoty nemovitosti. V teoretické části jsou uvedeny běžně užívané základní pojmy metody oceňování a popis oceňování dle platných zákonů a vyhlášek.

Abstract

The purpose of this thesis is to indemnity for damage to the family house in Studenec caused damage to water distribution The main focus of my work is to value a property by the cost method, as well as documenting damages and determining the appropriate cost of the required repairs or reconstruction in accordance with the insurance contract. Furthermore, I willpreoccupied a new insurance value of the property. In the theoretical section, fundamentalconcepts are outlined, in accordance with applicable laws and regulations

Klíčová slova

Cena, hodnota, oceňování nemovitosti, pojistná smlouva, pojistná událost, pojištění, rodinný dům, pojistné plnění, časová cena, věcná hodnota

Keywords

Price, value, real estate evaluation, instance contract, insured event, instance, family house, indemnification, current price, material value

Bibliografická citace

BUDÍNSKÁ, L. *Stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Studenci způsobenou poruchou rozvodů vody*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 93 s., 21 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce, panu Ing. Milanovi Šmahelovi, Ph.D., za příkladné metodické, pedagogické a odborné rady, které napomohly úspěšnému vytvoření této diplomové práce. V neposlední řadě mé poděkování rovněž patří rodině a mým blízkým přátelům za velkou podporu.

OBSAH

ÚVOD	11
TEORETICKÁ ČÁST	13
1 ZÁKLADNÍ POJMY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	13
1.1 Nemovitost	13
1.2 Pozemek	14
1.3 Stavba	14
1.4 Rodinný dům	15
1.5 Pojmy související s rodinným domem	15
1.5.1 Podlaží budovy	15
1.5.2 Zastavěná plocha podlaží	15
1.5.3 Zastavěná plocha objektu	16
1.5.4 Obestavěný prostor	16
1.5.5 Podlahová plocha	16
1.5.6 Příslušenství věci	17
1.5.7 Součást věci	17
1.5.8 Charakteristika pojmů životnost	17
1.5.8.1 Životnost staveb	17
1.5.8.2 Užitečný život	18
1.5.8.3 Způsobilost	18
1.5.8.4 Údržba	18
1.5.8.5 Vada	18
1.5.8.6 Bezporuchovost	18
1.5.8.7 Kritický stav	18
1.5.8.8 Porucha	18
1.5.8.9 Obnova	18
1.5.9 Opotřebení majetku	19
1.5.9.1 Metoda lineární	19
1.5.9.2 Metoda kvadratická	20
1.5.9.3 Metoda semikvadratická	20
1.5.9.4 Metoda analytická	20
1.5.10 Vlastnictví	21

1.5.11	Spoluvlastnictví.....	22
1.5.12	Katastr nemovitostí	23
2	POJIŠŤOVNICTVÍ	26
2.1	Pojistná smlouva	26
2.2	Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů.....	27
2.2.1	Vznik pojištění.....	27
2.2.2	Zánik pojištění.....	27
2.2.3	Pojistné	28
2.2.4	Výluky z pojištění	28
2.2.5	Povinnosti pojistníka a pojištěného.....	29
2.2.6	Pojistné plnění	30
2.2.7	Předmět pojištění	31
2.2.8	Základní pojistná nebezpečí.....	31
2.2.9	Pojistná událost	32
2.2.10	Pojistná hodnota, pojistná částka.....	32
2.2.11	Limit pojistného plnění	32
2.3	Důležité pojmy uvedené § 3 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě	33
3	OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.....	35
3.1	Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 35	
3.2	Podrobný položkový rozpočet.....	35
3.3	Způsob sjednání ceny dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách	37
3.4	Způsoby oceňování použité v diplomové práci.....	38
3.4.1	Nákladový způsob.....	38
3.4.2	Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	38
3.4.3	Koeficient prodejnosti	40
3.4.4	Nákladový způsob ocenění upravený pro účely pojišťoven.....	40
3.5	Podklady pro oceňování nemovitostí	40
3.6	Podklady pro ocenění stavebních dodávek a prací.....	41
3.7	Stanovení nákladů na odstranění škod	42
3.7.1	Rozpočtování	42
	PRAKTICKÁ ČÁST	44

4	LOKALITA POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI.....	44
4.1	<i>Kraj Vysočina</i>	45
4.2	<i>Okres Třebíč.....</i>	46
4.3	<i>Obec Studenec.....</i>	47
5	PŘEDMĚT OCENĚNÍ.....	49
5.1	<i>Architektonické, stavebně technické a konstrukční řešení</i>	50
5.2	<i>Popis vnitřního prostoru</i>	50
6	METODIKA ZPRACOVÁNÍ	52
6.1	<i>Podklady.....</i>	52
6.2	<i>Metodický postup práce</i>	52
6.3	<i>Stanovení pojistné hodnoty nemovitosti</i>	52
7	CELKOVÉ VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ A JEJICH POROVNÁNÍ	78
7.1	<i>Rekapitulace ocenění rodinného domu v době postavení.....</i>	78
7.2	<i>Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěného položkovým rozpočtem.....</i>	81
7.3	<i>Porovnání jednotlivých způsobů výpočtů použitých pro zjištění výše pojistného plnění</i>	82
8	ZÁVĚR	84
9	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A OSTATNÍCH ZDROJŮ	86
10	SEZNAM OBRÁZKŮ	88
11	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	89
12	PŘEHLED POUŽÍVANÝCH JEDNOTEK A ZKRATEK.....	91
13	SEZNAM PŘÍLOH	93

ÚVOD

Každodenní život je spojen s řadou nepředvídatelných událostí a rizik (přírodní katastrofy, nemoci, krádeže, havárie), člověk hledá ochranu před těmito jevy a hlavně před jejími negativními následky. Proto je vhodné mít nemovitost pojištěnou. Vynaložené finanční prostředky na úhradu pojistného v dnešní době nejsou malé, ale v případě vzniku pojistné události by se tyto finanční prostředky měly vrátit v podobě náhrady škod odpovídající rozsahu poškození nemovitosti.

Pojištění je vlastně systém, který se snaží tlumit dopad určitých negativních událostí. Pojistit se dá v dnešní době takřka cokoliv, avšak nejběžnějšími formami pojištění jsou například pojištění pokrývající podnikatelská rizika, úrazy, živelné pohromy, dále pak pojištění majetku, jak hmotného tak i nehmotného. Pokud cestujeme, ať již služebně nebo na dovolenou do zahraničí setkáme se s cestovním připojištěním a v běžném životě pak i s mnoho dalšími pojištěními.

Základní průběh pojištění má dvě stránky pro pojištěného i pro pojišťovnu. Pojištěný, který pravidelně přispívá dohodnutými částkami, očekává, že mu při pojistné události vznikne nárok na odškodnění. Obdobně pak pojišťovna na jedné straně sjednává pojistné a přijímá dohodnuté částky, na straně druhé plní svůj závazek ve formě náhrady vzniklé škody. Proces, ke kterému v rámci pojistné události dochází, se nazývá likvidace pojistných událostí.

Hlavní náplní mé diplomové práce je problematika zjištění výše pojistného plnění za škodu na rodinném domu způsobenou poruchou na rozvodu vody. Cílem je ocenit nemovitost nákladovým způsobem ve stavu těsně před vznikem pojistné události. Dále pak stanovit výši pojistného plnění jako náhradu škody, která nastala. Následně pak ocenit nemovitost nákladovým způsobem ve stavu po provedených opravách a uvedení do provozuschopného stavu.

V diplomové práci jsou uvedeny veškeré zákony a vyhlášky v aktuálním znění.

Teoretická část mé diplomové práce je rozdělena na tři významné kapitoly. V první kapitole jsou přiblíženy základní pojmy spojené s daným tématem. Jsou zde definovány pojmy rodinný dům, nemovitost, pozemek a stavba. Následně v této části jsou vysvětleny pojmy vážící se k rodinnému domu. V druhé kapitole jsou definovány základní pojmy spojené s pojišťovací činností, produkty související s pojištěním

majetku a odpovědnosti občanů. Dále jsou zde nastíněny důležité pojmy o pojistné smlouvě. V poslední kapitole, která uzavírá teoretickou část, je podrobně popsána podstata oceňování majetku, výčet jednotlivých způsobů tržního oceňování (nákladový, výnosový a porovnávací způsob) a následně podrobnější popis způsobu oceňování, který je použitý v této práci.

Praktická část je věnována konkrétnímu případu stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Studenci, způsobenou poruchou rozvodu vody. Z důvodu přehlednosti jsem ji taktéž rozdělila do více kapitol. Nejdříve je přiblížena lokalita rodinného domu, následně popsán rodinný dům, metodika zpracování a stanovení konečného výpočtu pro jednotlivá časová období. Závěrem jsou navzájem srovnány výsledné hodnoty rodinného domu.

TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POJMY K OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V této kapitole jsou obsaženy základní pojmy, které jsou v diplomové práci často používány.

1.1 Nemovitost

Pojem nemovitost je vyjádřením pro pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem a společně s movitostmi představují součást majetku. Nelze jí bez porušení své podstaty, nebo bez násilného rozebrání jednotlivých částí, přenášet z místa na místo. Přesná definice je uvedena v Občanském zákoníku č. 40/1964 Sb. Nemovitost může být složena ze součástí. Zvláštním druhem věci je příslušenství. [1] [10]

Součástí věci podle Občanského zákoníku je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Trvalé dřeviny jsou součástí pozemku, ale stavba součástí pozemku není. [10]

Příslušenství věci jsou podle Občanského zákoníku věci, které náleží vlastníku věci hlavní, a jsou jím určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. [10]

Nemovitosti se od movitostí (movitého majetku) liší nejen nepřenositelností ale i tím, že:

- pozemky jsou polohou jedinečné a jejich celková plocha je omezena velikostí státního útvaru,
- životnost pozemků je neomezená, nelze je zničit ani odcizit,
- životnost movitých věcí je daleko nižší než životnost staveb,
- pozemky a stavby ovlivňují životní prostředí i mimo rámec svých hranic,
- nájem nemovitostí, až na dočasné výjimky, má stoupající tendenci,
- investice do nemovitostí jsou považovány za nejjistější,

- nemovitosti jsou pomalu likvidní. [10]

1.2 Pozemek

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranic územní správní jednotky nebo hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemku, popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků. Pozemek nelze nikterak zničit, můžou se měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla. [1] [10]

1.3 Stavba

Stavba dle stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., v aktuálním znění):

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“ [16]

Stavby se dále pro účely oceňování dělí dle zákona č. 151/1997 Sb.:

- *„pozemní, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a venkovní úpravy,*
- *inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- *vodní nádrže a rybníky,*
- *jiné stavby.“ [14]*

„Stavby spojené se zemí pevným základem se evidují v katastru nemovitostí, výjimkou jsou drobné přízemní stavby, u nichž zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výšku 4,5 m - například kůlny, prádelny apod., nebo drobné podzemní stavby, u nichž zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a hloubku 3 m – například sklepy, žumpy apod.“ [16]

1.4 Rodinný dům

Rodinný dům je dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. stavba, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. [11]

1.5 Pojmy související s rodinným domem

1.5.1 Podlaží budovy

„Podlaží budovy je část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosných částí stropních konstrukcí. U podlaží, které je založené na zemině, je spodní vymežující úrovní povrch hydroizolace, příp. povrch podkladního betonu podlahy. Rozlišují se podzemní podlaží, nadzemní podlaží, ustupující podlaží a podkroví.“ [10]

Podzemní podlaží – podzemním podlažím se rozumí 1.PP, 2.PP apod., jedná se o takové podlaží, které má úroveň podlahy, nebo její části níže než 0,80 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 5,00 m po obvodu obytné budovy.

Nadzemní podlaží – představují pouze úplná podlaží. Není zde zahrnuto podkroví ani ustupující poslední podlaží. Rozumí se tím 1.NP, 2.NP apod.

Ustupující podlaží – jedná se o podlaží, u něhož zastavěná plocha je menší než 50 % zastavěné plochy předcházejícího podlaží.

Podkroví – jedná se o prostor, který je vymezený konstrukcí krovu a dalšími povrchově upravenými stavebními konstrukcemi. Podkroví je určeno k účelovému využití jako například ložnice, atelier, sušárna, apod. Nejsou-li stavební konstrukce povrchově upraveny a prostor není určen k účelovému využití, nazývá se půda. [10]

1.5.2 Zastavěná plocha podlaží

V oceňovací vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 1 je zastavěná plocha uvedena jako plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů

poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny, avšak do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Průměrná zastavěná plocha podlaží se poté zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. [12]

1.5.3 Zastavěná plocha objektu

Zastavěnou plochou objektu se rozumí plocha půdorysného řezu, která je vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [10]

1.5.4 Obestavěný prostor

„Obestavěný prostor je prostor stavebního objektu vymezený vnějšími ohraničujícími plochami. Do zastavěného prostoru se zásadně nezapočítávají římsy, atiky a ostatní nadstřešní zdivo (např. komínů, ventilací, požárních zdí, štítových zdí apod.).“ [1]

1.5.5 Podlahová plocha

V příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. se podlahovou plochou rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů, stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. [1]

Následně přiblížím rozdíl mezi součástí a příslušenstvím stavby a dále detailně definuji pojmy životnost, opotřebení majetku a vlastnictví, které jsou pro určování pojistné hodnoty nemovitosti nezbytné.

1.5.6 Příslušenství věci

V občanském zákoníku v § 121 jsou příslušenství věci definovány jako věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. [17]

1.5.7 Součást věci

V občanském zákoníku v § 120 je součást věci definována jako vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba nemůže být součástí pozemku. [17]

1.5.8 Charakteristika pojmů životnost

Z hlediska oceňování nemovitosti je velice důležité si osvojit pojmy, které souvisí s životností staveb.

1.5.8.1 Životnost staveb

Životností staveb rozumíme schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav. Číselně se vyjadřuje například technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou užívání.

Technická životnost staveb - „vyjadřuje předpokládanou dobu v letech od postavení stavby do jeho vyřazení z provozu fyzickým zchátráním při průběžně prováděné údržbě.“ [10]

„Ekonomická životnost staveb - má velký význam zejména při tržním oceňování nemovitostí. Jedná se o předpokládanou dobu v letech od postavení objektu do jeho hospodářského zániku.“ [10]

„Morální životnost je doba, po kterou stavba vyhovuje z pohledu provozu, moderních trendů a komfortu užívání z hlediska využívání stavby do okamžiku zastarání stavby.“ [10]

Stanovení životnosti stavby je velmi nesnadný a odpovědný úkol pro každého znalce i odhadce.

1.5.8.2 Užitečný život

Jedná se o určitý časový interval mezi vznikem objektu a okamžikem, kdy intenzita poruch je nepřijatelná nebo kdy je objekt v důsledku poruchového stavu považován za neopravitelný v daných podmínkách. [10]

1.5.8.3 Způsobilost

Je to určitá schopnost objektu plnit požadavky na služby s danými kvantitativními charakteristikami při daných podmínkách. [10]

1.5.8.4 Údržba

Jedná se o kombinaci všech administrativních a technických činností, včetně dozoru, zaměřených na udržování ve stavu, v němž může plnit danou funkci. [10]

1.5.8.5 Vada

Vadou se rozumí nesoulad výrobku s obvyklými nebo předepsanými požadavky, který může vést ke snížení jeho použitelnosti pro předepsaný účel nebo k poruše. [10]

1.5.8.6 Bezporuchovost

„Schopnost objektu plnit požadovanou funkci v daných podmínkách a v daném časovém intervalu.“ [10]

1.5.8.7 Kritický stav

„Stav objektu, u něhož se předpokládá, že může způsobit úraz osob, značné materiální škody, nebo jiné nepřijatelné následky.“ [10]

1.5.8.8 Porucha

Jedná se o ukončení možnosti objektu plnit požadovanou funkci. [10]

1.5.8.9 Obnova

„Souhrn činností, kdy objekt po poruchovém stavu opět získá schopnost plnit požadovanou funkci.“ [10]

1.5.9 Opotřebení majetku

Proces, při kterém se spotřebovává část jeho hodnoty se nazývá opotřebení majetku. Hodnota stavby se určí na základě těchto veličin – stavebně-technického stavu, předpokládané životnosti a stáří. Změna či ztráta užitné hodnoty může nastat přírodními zákony nebo společenskými vztahy.

Rozlišují se tyto druhy opotřebování majetku:

- fyzické (materiální) opotřebení bývá způsobeno jak vlastním používáním, tak i vlivem prostředí, vzniká v důsledku působení přírodních zákonů,
- ekonomické opotřebení vzniká v důsledku působení společenských zákonů (ztráta hodnoty vlivem růstu vědecké i technické úrovně poznání),
- právní opotřebení vzniká na základě nově vzniklých zákonů.

Způsoby stanovení opotřebení stavby se dělí na:

- globální – stavba je brána jako celek,
- analytické – stavba je brána analyticky, tzn. po jednotlivých částech,
- nákladové – opotřebení vyplývá z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu, nebo nákladů, na odstranění vad jednotlivých komponentů. [7]

Pro výpočet opotřebení stavby se při oceňování nemovitostí nejčastěji používá metoda lineární, kvadratická, semikvadratická a analytická. Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech jen poměrnou hodnotou z jedné (např. 20 % je poměrnou hodnotou vyjádřeno jako 0,20). [1]

1.5.9.1 Metoda lineární

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení se zvětšuje přímo úměrně s jejím stářím a nepřímo úměrně s celkovou dobou jejího trvání. [10]

Vzorec opotřebení lineární metodou

$$A_L = 100 \cdot \frac{S}{Z}$$

A_L ... opotřebení stavby

S ... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby

1.5.9.2 Metoda kvadratická

U kvadratické metody se předpokládá, že opotřebení stavby se zvětšuje s druhou mocninou podílu jejího stáří a doby jejího trvání. Tato metoda se používá u budov, které jsou s ohledem na stáří ve velmi dobrém stavu.

Vzorec opotřebení kvadratickou metodou

$$A_k = 100 * \frac{S^2}{Z^2}$$

A_k ... opotřebení stavby

S ... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby

1.5.9.3 Metoda semikvadratická

U semikvadratické metody se opotřebení vyjadřuje jako průměr mezi metodou lineární a kvadratickou.

Vzorec opotřebení semikvadratickou metodou

$$A_{s=} = 50 * \left(\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \right)$$

A_s ... opotřebení stavby

S ... stáří stavby

Z ... předpokládaná životnost stavby

1.5.9.4 Metoda analytická

Tato metoda využívá možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků. S touto metodou zjištění opotřebení se setkáme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. [1]

Při výpočtu opotřebení analytickou metodou se vychází se stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až č. 6 uvedených

ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřeбенí stavby v procentech se vypočte podle vzorce:

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} * 100 A_i \right)$$

- n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,*
- A_i... objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K₄; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,*
- B_i... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,*
- C_i... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).*

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne.

Objemové podíly konstrukcí a vybavení pro rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky nalezneme ve vyhlášce č. 3/2008 Sb. v příloze č. 15. Vybavení a předpokládanou životnost jednotlivých konstrukcí nalezneme v té samé příloze. [1]

1.5.10 Vlastnictví

Vlastnické právo je úplná právní moc nad věcí hmotnou, která odpovídá povinnosti všech ostatních subjektů nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci. Předmětem vlastnického práva může být jakákoliv věc v právním smyslu.

Vlastnické právo je nejsilnějším a nejrozsáhlejším věcným právem. Jde o právo absolutní, které působí vůči všem ostatním osobám.

Vlastnické právo zahrnuje:

- právo věc držet,
- právo věc užívat a požívat její plody a užitky,
- právo s věcí nakládat.

K nabývání vlastnického práva dochází různými způsoby nabytí – nabývání děděním, nabývání smlouvou (např. darovací, kupní nebo jinou), nabývání rozhodnutím státního orgánu nebo nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem. [3]

1.5.11 Spoluvlastnictví

Spoluvlastnictví označuje vlastnictví dvou nebo více osob k jedné společné věci zároveň. Spoluvlastnictví vzniká převážně na základě smlouvy o koupi či darování věci, kterou na její kupující (obdarované) straně uzavře více subjektů. Může vzniknout také jako výsledek dědického řízení.

Občanský zákoník rozlišuje tyto dva typy spoluvlastnictví:

- podílové spoluvlastnictví - každý spoluvlastník má svůj podíl, který vyjadřuje míru, jakou se podílejí na právech a povinnostech ke společné věci. O hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou počítanou pomocí velikosti podílů.
- společné jmění manželů (bezpodílové spoluvlastnictví) - bezpodílové spoluvlastnictví vyjadřuje právní jednotu a nedělitelnost majetkového společenství manželů, kteří společné věci (tak jako každý vlastník) užívají pro potřeby své a své rodiny. Toto právo patří oběma manželům společně a nerozdílně. [3]

Tyto dva typy spoluvlastnictví se liší dvěma znaky:

- bezpodílové vlastnictví vzniká jen v případě manželů,
- u bezpodílového vlastnictví není určen podíl spoluvlastnického vztahu - přesnému určení dochází v případě zániku spoluvlastnictví a jeho vypořádání. Z toho plyne, že každý z manželů je vlastníkem celé věci a je omezen stejným vlastnickým právem druhého manžela. [3]

1.5.12 Katastr nemovitostí

Katastr tvoří jeden ze základních informačních systémů státní správy České republiky.

„Katastr nemovitostí je průběžně aktualizovaným informačním zdrojem o pozemcích a vybraných stavbách zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Podkladem pro uvedené informace jsou katastrální operáty založené pro každé území.“ [10]

„Údaji katastru, které jsou závazné pro právní úkony s nemovitostmi jsou parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.“ [10]

Za přítomnosti zaměstnance katastrálního úřadu má každý právo si pořizovat z katastru nemovitostí pro svou potřebu bezplatně výpisy, opisy či náčrty. Veřejnou listinou se pak rozumí výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací a identifikací parcel, jsou-li opatřeny datem, otiskem kulatého razítka katastrálního úřadu se státním znakem, jménem, příjmením, kolkem a podpisem zaměstnance úřadu, který je vyhotovil. [8]

Výpis z katastru nemovitostí by neměl být starší více jak 3 měsíce, je však nutné zvážit, jestli pro orientační ocenění není zbytečné vyžadovat po objednateli nový výpis. Použije-li se výpis starší 3 měsíců, je nutné potvrzení objednatele, že je výpis použitelný a stále aktuální. Znalec si pak může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz. (nahlížení do katastru nemovitostí, informace z KN, informace o parcele, o budově).

„V katastru nemovitostí se evidují:

a) pozemky v podobě parcel, členěné podle druhů,

b) budovy spojené se zemí pevným základem a to: budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje, a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,

c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách,

d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti, nebo jiná osoba oprávněná z právního vztahu

e) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.“
[10]

V katastru nemovitostí se neevidují drobné stavby. [10]

„Katastr obsahuje:

a) geometrické a polohové určení a katastrální území,

b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla staveb, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které se pojí k obsahu katastru,

c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících i jiných oprávněných nemovitostí, a údaje o dalších právech k nemovitostem,

d) údaje o podrobných polohových polích,

e) místní a pomístní názvosloví.“ [10]

„Všechny nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, uvedeny podle katastrálních územních, parcelních čísel a čísel popisných, nebo čísel evidenčních, vedených v katastru,. Byty a nebytové prostory musí být uvedeny podle jejich čísel nebo jejich polohové určení. Jako vlastník nové stavby se do katastru nemovitostí zapíše stavebník uvedený v kolaudačním rozhodnutí, není-li jinou listinou prokázáno, že vlastníkem je někdo jiný.“ [10]

Zápisy do katastru nemovitostí:

- vklad - jedná se o vznik, změnu či zánik práva k nemovitosti. Nabývá platnosti ke dni dodání na katastrální úřad,

- záznam - má pouze evidenční charakter, nemá vliv na vznik, změnu či zánik práva k nemovitostem, jelikož je katastrální úřad pouze zaznamenává,
- poznámka - ovlivňuje vznik, změnu či zánik práva k nemovitostem, ale pouze signalizačního charakteru. Upozorňuje nás, že na danou nemovitost bylo zahájeno určité řízení nebo byla omezena dispoziční práva vlastníka. [1]

Nahlížení do KN

Parcela
Stavba
Jednotka
Řízení
Mapa
LV
Kat. území

Informace o parcele

Parcelní číslo:	354/1
Obec:	Zbýšov [584223]
Katastrální území:	Zbýšov u Oslavan [792110]
Číslo LV:	269
Výměra [m²]:	455
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	MORAVSKY.KRUMLOV,7-1/22
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda

Zobrazení v grafickém prohlížeči

Obrázek 1: Nahlížení do katastru nemovitostí přes cuzk.cz [25]

2 POJIŠŤOVNICTVÍ

Pro účely oceňování majetku v pojišťovnictví je nutné si vysvětlit několik důležitých termínů, které budou dále používány v diplomové práci. Jedním z nejdůležitějších právních předpisů v této oblasti je zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů. [9]

Předmětem zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů je především úprava vztahů mezi jednotlivými účastníky pojištění vzniklého na základě pojistné smlouvy, pokud to není upraveno jinými právními předpisy. Pokud nejsou nějaká práva a povinnosti účastníků soukromého pojištění upraveny tímto zákonem nebo zvláštním předpisem, pak se řídí občanským zákoníkem.

2.1 Pojistná smlouva

V § 2 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě je pojistná smlouva definována jako *„smlouva o finančních službách, ve které se pojistitel zavazuje v případě vzniku nahodilé události poskytnout ve sjednaném rozsahu plnění a pojistník se zavazuje platit pojistiteli pojistné.“* [15]

Pojistná smlouva musí obsahovat následující údaje:

1. *„Určení pojistitele a pojistníka.*
2. *Určení oprávněné osoby.*
3. *Určení, zda se bude jednat o pojištění škodové nebo obnosové.*
4. *Vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události.*
5. *Výši pojistného, jeho splatnost a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové.*
6. *Vymezení pojistné doby a doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena. V případě pojištění osob, bylo-li dohodnuto, že se oprávněná osoba bude podílet na výnosech pojistitele, způsob, jakým se oprávněná osoba na těchto výnosech bude podílet.“* [15]

V § 6 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě jsou vymezena některá ustanovení o uzavření pojistné smlouvy:

1. *„K uzavření pojistné smlouvy je třeba, aby návrh byl přijat ve lhůtě, kterou navrhovatel určil, a neurčil-li ji, do 1 měsíce nebo, je-li podmínkou uzavření pojistné smlouvy lékařská prohlídka, do 2 měsíců ode dne, kdy osoba, které byl návrh určen, tento návrh obdržela.*
2. *Návrh pojistitele lze přijmout též zaplacením pojistného ve výši uvedené v návrhu, jestliže se tak stane ve lhůtě stanovené v odstavci 1. Pojistná smlouva je v takovém případě uzavřena, jakmile bylo pojistné zaplaceno.*
3. *Obsahuje-li přijetí návrhu dodatky, výhrady, omezení nebo jiné změny proti původnímu návrhu, považuje se takové přijetí za nový návrh. Nevyjádří-li se druhá strana k novému návrhu ve lhůtě 1 měsíce ode dne, kdy jí byl nový návrh doručen, považuje se návrh za odmítnutý.“ [15]*

2.2 Všeobecné pojistné podmínky pro pojištění majetku a odpovědnosti občanů

„Soukromé pojištění (dále jen „pojištění“) majetku a odpovědnosti za škodu občanů se sjednává jako pojištění škodové.“ [18]

2.2.1 Vznik pojištění

Vznik pojištění a doba trvání je sjednána na dobu neurčitou, pojistným obdobím je doba 12 měsíců, pojištění vzniká prvním dnem po uzavření pojistné smlouvy. V případě nezaplacení pojistného se pojištění nepřerušuje. [18]

2.2.2 Zánik pojištění

Pojištění zaniká dnem následujícím po uplynutí lhůt, kterou pojistitel stanovil k zaplacení dlužné částky.

„Dále pak pojištění zaniká výpovědí pojistitele, anebo pojistníka:

a) doručenou nejméně šest týdnů před uplynutím pojistného období. Pojištění

zanikne uplynutím tohoto pojistného období;

b) doručenou do tří měsíců ode dne oznámení vzniku pojistné události pojistiteli.

Výpovědní lhůta je jeden měsíc, jejím uplynutím pojištění zanikne;

c) doručenou do dvou měsíců ode dne uzavření pojistné smlouvy. *Výpovědní lhůta je osmidená, jejím uplynutím pojištění zanikne.*“ [18]

2.2.3 Pojistné

„Pojistník je povinen platit pojistné.

Pojistné je běžným pojistným, není-li ujednáno, že jde o pojistné jednorázové.

Běžné pojistné je splatné prvního dne pojistného období a jednorázové pojistné dnem počátku pojištění.“ [18]

Pojistné je považováno za zaplacené pokud:

- platba převodem z účtu,
- při placení prostřednictvím terminálu pošty,
- platba v hotovosti.

Pokud dojde k prodlevě v průběhu placení má pojistitel právo požadovat úrok z prodlení. [18]

„Pojistitel má právo upravit výši běžného pojistného na další pojistné období, změni-li se obecně závazné právní předpisy, které mají vliv na stanovení výše pojistného plnění, nebo není-li pojistné dostatečné podle zákona o pojišťovnictví. Pokud pojistník se změnou pojistného nesouhlasí a svůj nesouhlas uplatní do jednoho měsíce ode dne, kdy se o navrhované změně dozvěděl, pojištění zanikne uplynutím pojistného období, které předchází pojistnému období, pro něž je pojistné stanoveno v nové výši.“ [18]

Pokud nastane škodná událost v době, kdy došlo k prodlení s placením prvního pojistného, má pojistitel právo odmítnout pojistné plnění. [18]

2.2.4 Výluky z pojištění

„Z pojištění nevzniká právo na plnění za škody vzniklé následkem:

- *válečných událostí, vzpoury, povstání nebo jiných hromadných násilných nepokojů, stávky, výluky, teroristických aktů (tj. násilných jednání motivovaných politicky, sociálně, ideologicky nebo nábožensky) včetně chemické nebo biologické kontaminace,*
- *zásahu státní moci nebo veřejné správy,*
- *působení jaderné energie,*
- *úmyslného jednání pojištěného, pojistníka nebo jiné osoby z podnětu některého z nich.“ [18]*

2.2.5 Povinnosti pojistníka a pojištěného

Kromě dalších povinností, které jsou v zákoně, platí i tyto podmínky:

- *„umožnit pojistiteli nebo osobám jím pověřeným posoudit pojistné riziko a přezkoumat činnost zařízení sloužících k ochraně majetku,*
- *odpovědět pravdivě a úplně na všechny písemné dotazy pojistitele týkající se pojištění,*
- *oznámit bez zbytečného odkladu pojistiteli všechny změny týkající se skutečností, na které byl pojistitelem tážán nebo které jsou uvedeny v pojistné smlouvě, zejména změnu vlastnictví věcí, ke kterým se vztahuje sjednané pojištění, a změnu korespondenční adresy,*
- *oznámit pojistiteli změnu pojistné hodnoty pojištěné věci nebo souboru věcí, zvýšila-li se v době trvání pojištění alespoň o 20 %; při nesplnění této povinnosti má pojistitel právo uplatnit podpojištění,*
- *oznámit pojistiteli bez zbytečného odkladu změnu nebo zánik pojistného rizika,*
- *oznámit pojistiteli, že je pojištěn u jiného pojistitele proti témuž pojistnému nebezpečí; zároveň jsou povinni sdělit název tohoto pojistitele a výši pojistné částky nebo limitu plnění,*
- *řádně se starat o údržbu pojištěné věci.“ [18]*

V případě vzniku škodné události je pojistník povinen udělat všechno proto, aby se škoda dále nerozšiřovala:

„bez zbytečného odkladu pojistiteli oznámit, že taková událost nastala, podat pravdivé vysvětlení o vzniku a rozsahu následků této události;

neměnit stav způsobený škodnou událostí bez souhlasu pojistitele, nejdéle však po dobu pěti dnů od oznámení škodné události pojistiteli. To neplatí, pokud bylo potřeba z bezpečnostních, hygienických, ekologických nebo jiných závažných důvodů s opravou majetku nebo s odstraněním jeho zbytků začít dříve. V těchto případech je povinna zabezpečit dostatečné důkazy o rozsahu poškození, např. šetřením provedeným policií nebo jinými vyšetřovacími orgány, fotografickým či filmovým záznamem;

povolit přístup pojistiteli popřípadě jím oprávněné osobě k šetření, které mají posoudit nároky na pojistné plnění, předložit jednotlivé dokumenty, které budou pojistitelem vyžádány a umožní pořízení jejich kopií;

pojistník musí vždy postupovat podle podmínek pojistitele;

oznámit bez zbytečného odkladu orgánům činným v trestním nebo přestupkovém řízení vznik události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku;“ [18]

Povinnost pojistitele je po oznámení pojistné skutečnosti bez zbytečných odkladů začít s šetřením a zjišťováním rozsahu škody a povinnosti plnit. [18]

2.2.6 Pojistné plnění

„Pojistné plnění je omezeno horní hranicí. Horní hranice se určí pojistnou částkou nebo limitem pojistného plnění.

Oprávněná osoba se podílí na pojistném plnění dohodnutou spoluúčastí. Spoluúčast pojistitel odečte od celkové výše pojistného plnění. V pojištění odpovědnosti za škody se pojistné plnění vyplácí poškozenému po odečtení spoluúčasti od celkové výše pojistného plnění. Celkovou výší pojistného plnění se rozumí plnění, na které vznikl nárok podle všech podmínek pojistné smlouvy, před odečtením spoluúčasti. Pokud celková výše pojistného plnění nepřesahuje sjednanou spoluúčast, pojistitel pojistné plnění neposkytne.“ [18]

Poskytnutí pojistného je v tuzemské měně.

„Pojistné plnění je splatné do 15 dnů po skončení šetření nutného ke zjištění rozsahu povinnosti pojistitele plnit. Šetření je skončeno, jakmile pojistitel sdělí jeho výsledky oprávněné osobě nebo je s ní projedná.“ [18]

2.2.7 Předmět pojištění

„Předmětem pojištění jsou jednotlivé věci movité a nemovité nebo jejich soubory uvedené v pojistné smlouvě (dále jen „pojištěná věc“).

Bylo-li sjednáno pojištění souboru věcí, vztahuje se pojištění i na věci, které se staly součástí pojištěného souboru po uzavření pojistné smlouvy. Věci, které přestaly být součástí souboru, nejsou pojištěny.“ [18]

2.2.8 Základní pojistná nebezpečí

„Pojištění se sjednává pro případ poškození nebo zničení pojištěné věci:

- *požárem a jeho průvodními jevy,*
- *výbuchem,*
- *úderem blesku,*
- *nárazem nebo zřícením letadla, jeho části nebo jeho nákladu,*
- *povodní nebo záplavou,*
- *vichřicí,*
- *krupobitím,*
- *sesouváním půdy, zřícením skal nebo zemin, sesouváním nebo zřícením lavin,*
- *zemětřesením,*
- *tíhou sněhu nebo námrazy, je-li pojištěnou věcí budova,*
- *nárazem dopravního prostředku nebo jeho nákladu, nebyl-li v době nárazu dopravní prostředek řízen nebo provozován pojištěným nebo pojistníkem,*
- *pádem stromů, stožárů nebo jiných předmětů, nejsou-li součástí poškozené věci nebo nejsou-li součástí téhož souboru jako poškozená věc,*
- *kapalinou unikající z vodovodních zařízení nebo médiiem vytékajícím z hasicích zařízení; jde-li o pojištění budovy, pojištění se dále vztahuje na případy poškození nebo zničení.*

Jsou-li z pojištění vyloučeny škody vzniklé působením pojistných nebezpečí povodeň nebo záplava, pojištění se netýká ani škod způsobených zpětným vystoupením kapaliny z odpadního potrubí, které bylo způsobeno zahlcením venkovní kanalizace v důsledku atmosférických srážek, povodně nebo záplavy.“ [18]

2.2.9 Pojistná událost

„Pojistnou událostí je poškození, zničení nebo odcizení pojištěné věci zapříčiněné některým z pojistných nebezpečí uvedených v pojistné smlouvě, které na pojištěnou věc působilo v době trvání pojištění a v místě pojištění.“ [18]

2.2.10 Pojistná hodnota, pojistná částka

„Pojistná hodnota je hodnota věci rozhodná pro stanovení pojistné částky.

Pojistná hodnota věci může být vyjádřena jako:

- *nová cena, tj. cena, za kterou lze stejnou nebo srovnatelnou věc, sloužící ke stejnému účelu, znovu pořídit v daném čase a na daném místě jako věc novou (pojištění na novou cenu),*
- *časová cena, tj. cena, která se stanoví z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo ke zhodnocení věci, k němuž došlo opravou, modernizací nebo jiným způsobem (pojištění na časovou cenu),*
- *obvyklá cena, tj. cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popř. obdobné věci v obvyklém obchodním styku v daném čase a v daném místě (pojištění na obvyklou cenu).“ [18]*

2.2.11 Limit pojistného plnění

„Limit pojistného plnění jako horní hranici plnění lze sjednat v případech, kdy tomu odpovídá pojistný zájem. Limit pojistného plnění stanoví na svou odpovědnost pojistník, není-li ujednáno jinak.“ [18]

2.3 Důležité pojmy uvedené § 3 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě

V § 3 zákona č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě jsou definovány další důležité pojmy jako:

Nahodilá skutečnost - jedná se o skutečnost, která může nebo nemusí vzniknout během trvání pojistné smlouvy a především není známá doba trvání této nahodilé skutečnosti.

Pojistná událost - jde o nahodilou skutečnost blíže specifikovanou v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.

Pojistná doba - je doba, na kterou se pojištění sjednává.

Účastník soukromého pojištění - je pojistitel a pojistník jakožto smluvní strany, dále pojištěný a každá další osoba, které vzniklo právo nebo povinnost vyplývající ze soukromého práva.

Pojistitel - jedná se o právnickou osobu, která provozuje pojišťovací činnost podle zvláštního zákona.

Pojistník - je osoba, která uzavře pojistnou smlouvu s pojistitelem.

Pojištěný - je osoba, na jejíž život, zdraví, majetek, odpovědnost za škodu nebo jiné hodnoty se vztahuje pojištění a dle pojistné smlouvy.

Oprávněná osoba - osoba, které vznikne právo na pojistné plnění v důsledku pojistné události.

Obmyšlená osoba - osoba, kterou určí pojistník v pojistné smlouvě a které vznikne právo na pojistné plnění v případě smrti pojištěného.

Pojistné nebezpečí - možnost vzniku příčiny pojistné události.

Pojistné riziko - jedná se o určitou míru pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím.

Pojistná hodnota - maximální možná majetková újma, která může nastat v důsledku pojistné události.

Pojistné - je určitá částka, která je placena za soukromé pojištění.

Jednorázové pojistné - pojistné, které je určeno na celou dobu.

Škodná událost - jedná se o skutečnost, ze které vznikla škoda a která by mohla být důvodem vzniku práva na pojistné plnění.

Časová cena - je cena, kterou měla věc bezprostředně před pojistnou událostí. Stanoví se z nové ceny věci, přičemž se přihlíží ke stupni opotřebení nebo jiného znehodnocení anebo k zhodnocení věci, k němuž došlo její opravou, modernizací nebo jiným způsobem. [15]

Nová cena - je cena, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu.

3 OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

3.1 Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [14]

Další možné způsoby oceňování dle tohoto zákona:

- nákladový způsob,
- výnosový způsob,
- porovnávací způsob,
- oceňování podle jmenovité hodnoty,
- oceňování podle účetní hodnoty,
- oceňování podle kurzové hodnoty,
- oceňování sjednanou cenou.

3.2 Podrobný položkový rozpočet

Sestavení přesné reprodukční ceny prostřednictvím této nákladové metody se provádí jak individuální kalkulací, tak i pomocí směrných orientačních cen. U individuální cenové kalkulace vycházíme ze součtu veškerých stavebních prací (dosažené vynásobením jednotkové ceny stavebních prací s konečným objemem každého druhu stavební práce). Podkladem pro tuto metodu je podrobná stavebně

technická dokumentace odpovídající konkrétnímu stavu. Avšak oproti cenové kalkulaci zde vzniká změna, a to při rozdělování nákladů do jednotlivých celků neboli hlav.

Podrobný položkový rozpočet dělí náklady do jedenácti hlav.

Jednotlivé hlavy představují ucelené skupiny nákladů související s pořízením stavby.

Hlavy se označují jako: Hlava I – XI nebo písmena A – K).

- **Hlava I.** Projektové a průzkumné práce - obsahují autorský dozor, a také geologické a geodetické práce. Obvyklá výše ceny daných prací se určí jako 10 % z hl. III + VI.
- **Hlava II.** Provozní soubory - obsahují náklady například na technologické linky, ocelové konstrukce, výtahy, elektromontáže.
- **Hlava III.** Stavební objekty - hlavní náklady na stavební objekty, není zde přihlíženo ke konkrétním podmínkám. (tzv. cena obecná).
- **Hlava IV.** Stroje a zařízení - představují náklady na zařízení a stroje (nejsou součástí objektu).
- **Hlava V.** Umělecká díla.
- **Hlava VI.** Vedlejší náklady - ostatní vedlejší a nutné náklady (např. provozní vlivy, doprava, zařízení staveniště atd.). Obvykle se její výše stanoví 3 % z hl. III.
- **Hlava VII.** Ostatní náklady - náklady za služby a práci nestavebních organizací
- **Hlava VIII.** Rezerva - vyčísluje nepředvídatelné náklady, výše se obecně stanoví % z hl. III (novostavby 7-10 %, rekonstrukce až 30 %).
- **Hlava IX.** Jiné investice - nejčastěji náklady spojené s pozemkem (koupě, pronájem).
- **Hlava X.** Náklady z investičních prostředků - mimořádné náklady (např. nález archeologických předmětů).

- **Hlava XI.** Náklady z neinvestičních prostředků - náklady investora (např. kompletační činnost, úroky z úvěru, revize, kolaudační a administrativní náklady a poplatky za skládky). [1]

3.3 Způsob sjednání ceny dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

Sjednání ceny podle § 2:

1. „Cena se sjednává pro zboží vymezené názvem, jednotkou množství a kvalitativními a dodacími nebo jinými podmínkami sjednanými dohodou stran, popřípadě číselným kódem příslušné jednotné klasifikace. Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady pořízení, zpracování a oběhu zboží, zisk, příslušná daň.“ [13]
2. „Dohoda o ceně je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím.“ [13]
3. „Prodávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk, nebo k tomu, aby narušoval tržní prostředí uplatňováním podnákladových prodejních cen. Kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů.“ [13]
4. „Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího

hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ [13]

Dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách je obvyklá cena definována podobným způsobem v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

3.4 Způsoby oceňování použité v diplomové práci

3.4.1 Nákladový způsob

Tento způsob oceňování je vyjádřen ze základních cen za měrné jednotky stavby vynásobené daným množstvím měrných jednotek nebo z nákladů na pořízení stavby.

V této metodě se setkáváme jak s náklady spojenými s pořízením, tak s nahrazením oceňovaného majetku. [14]

3.4.2 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

1) „Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo které patří k původní zemědělské usedlosti anebo jejichž indexovaná průměrná cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1 a cena rozestavěného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

2) Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K4, K5, Ki a Kp podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena podle přílohy č. 6,

K4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce,

$$K4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).“ [14]

„Výše koeficientu *K4* je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, resp. nadstandardním provedením.

K5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

Ki ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztážený k cenové úrovni roku 1994,

Kp koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně charakteru užívání, stavba se ocení podle § 3.

4) Navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria rodinného domu, se ocení podle § 5. Koeficienty *K1* až *K4* se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.“ [14]

3.4.3 Koeficient prodejnosti

Koeficient prodejnosti (K_p) je poměr mezi zprůměrovanými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí srovnatelného typu. Tento koeficient je vytvářen na základě údajů vydávaných Českým statistickým úřadem.

3.4.4 Nákladový způsob ocenění upravený pro účely pojišťoven

Jak uvádí Nemeček a Janata, v souvislosti s problematikou oceňování majetku z hlediska pojistných účelů nejsou v rámci České republiky stanoveny žádné závazné a jasně stanovené postupy. Z tohoto důvodu se v oblasti oceňování majetku pro pojišťovny neprovádí žádná systematická výuka a na toto téma není prakticky dostupná ani žádná odborná literatura. Pro pojistné účely a stanovení výše pojistné částky je tak nejčastěji využíván nákladový způsob ocenění dle oceňovací vyhlášky, který je pojišťovnami uplatňován s různými obměnami. Z výpočetního vztahu je vyloučen koeficient prodejnosti K_p , jelikož nová cena pro pojištění není závislá na trhu. Další změnou oproti vyhlášce je úprava koeficientu K_i , který vyjadřuje změnu ceny staveb (cenový index). Jeho hodnota se stanovuje na základě cenových indexů publikovaných ČSÚ. K jeho změnám dochází vždy při aktualizaci vyhlášky. ČSÚ však publikuje nové cenové indexy každé čtvrtletí. Proto bude ve výpočtu koeficient K_i nahrazen koeficientem K_{ip} , který bude stanoven dle aktuálně platných cenových indexů zveřejněných ČSÚ. Aktuálnost použitých indexů ve výpočtu ceny stavby má vliv na snížení rizika podpojištění. Další důležitý faktor, který je nutný do výpočtu zahrnout je koeficient vyjadřující vliv aktuální platné sazby daně k_{DPH} . Pro rodinné domy do podlahové plochy 350 m² lze uplatnit sníženou sazbu 15%. [9]

Na základě této metody je pak určena reprodukční cena majetku někdy také označována jako cena nová nebo výchozí. Pro výpočet nové ceny platí:

$$CNP = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_{ip} \times K_{DPH} \times OP$$

3.5 Podklady pro oceňování nemovitostí

V praxi je důležité, aby ke zpracování každého posudku, který se týká oceňování nemovitostí, byly k dispozici příslušné dokumenty, jsou to především:

- výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší jak tři měsíce. Tento výpis je nutno zvážit zda je potřeba pro orientační ocenění. Pro oceňování v pojišťovnictví není tento doklad vyžadován, z výpisů staršího data lze informace ověřit on-line;
- kopie příslušné části katastrální mapy - kde by měl být vyznačen oceňovaný pozemek odpovídající skutečnosti. Mapa by měla být co nejnovější;
- výpis z pozemkové knihy - zejména pokud by se ocenění mělo týkat starších staveb;
- cenová mapa pozemků - pokud je v dané obci vydaná a samozřejmě platná k datu ocenění;
- výkresová dokumentace skutečného provedení stavby, pokud možno aktuální a především schválená stavebním úřadem;
- stavebně právní dokumentace - např. pro územní rozhodnutí, pro stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací;
- přiznání k dani z nemovitostí;
- výsledky místního šetření - ohledání nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka při měření, fotodokumentace;
- smlouva s pojišťovnou. [1]

3.6 Podklady pro ocenění stavebních dodávek a prací

V praxi je důležité, aby ke zpracování každého posudku, který se týká oceňování stavebních prací, byly k dispozici příslušné dokumenty, jsou to především:

- výkresová dokumentace skutečného provedení stavby, pokud možno aktuální a především schválená stavebním úřadem,
- stavebně právní dokumentace,
- fakturace včetně specifikace stavebních dodávek a prací. [1]

3.7 Stanovení nákladů na odstranění škod

Stanovení výše nákladů na odstranění škod je ve skutečnosti stanovením ceny dodávek a prací nutných k uvedení objektu do stavu odpovídajícího stavu před pojistnou událostí. [1]

Výpočet výše ceny dodávek a prací nutných k uvedení objektu do stavu odpovídajícího stavu před pojistnou událostí bude proveden pomocí jednoho z nejrozšířenějších rozpočtových programů Kros od firmy URS Praha, a.s.. Na našem trhu existují další programy pro rozpočtování jedná se o programy Build Power od společnosti RTS Brno, a.s., Stavex a další.

3.7.1 Rozpočtování

V úvodu si dovoluji uvést několik důležitých termínů používaných v oblasti rozpočtování jako je výkaz výměr, HSV, PSV, VRN, stavební práce, měrná jednotka, hmotnost a další.

Položkový rozpočet, tento pojem můžeme definovat jako výkaz výměr materiálu oceněný pomocí ceníku stavebních dodávek a prací. [1]

„Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cena položek je pak stanovena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen.“ [1]

Výkaz výměr jedná se o podklad zpracovaný v jednotlivých položkách, který slouží pro ocenění jednotlivých konstrukcí a dodávek. Vytvoření výkazu výměr je výpočtem z projektové dokumentace (výkres, technické zprávy a další).

HSV je zkratka pro hlavní stavební výrobu, jedná se o hrubou stavbu jakéhokoliv stavebního díla.

PSV je zkratkou pro přidruženou stavební výrobu, do této kategorie můžeme zařadit řemesla (omítkáři, obkladači), instalace a dokončovací práce.

VRN je zkratka pro vedlejší rozpočtové náklady, tyto náklady souvisejí s realizací stavby, kterou nelze vztáhnout k jednotlivým pracem a nebo, výstavbě konstrukcí. Tyto náklady souvisejí i s umístěním stavby.

Stavební práce je práce, která je provedena na stavbě za účelem vzniku stavební konstrukce, změně stavebního objektu, opravě a údržbě.

Číslo položky nám vyjadřuje svou skladbou příslušnost položky ke stavebnímu dílu, vyjadřuje druh konstrukce a další informace. Podle čísla položky se dá určit zda se jedná pouze o materiál nebo práci a nebo, zda to je agregovaná položka.

Název položky je slovní vyjádření pojmu, který je oceňovaný.

Měrná jednotka je příslušná k jednotlivým položkám a zobrazuje informaci v jakých jednotkách se počítá a jaká cena je stanovena. Jednotky, se kterými se nejčastěji setkáme, jsou: m^3 , m^2 , m, t, kg, kus, bal., a další.

Hmotnost je váhové vyjádření jednotlivé položky, které je důležité pro přesun hmot. Jednotková cena je informace, kterou vynásobíme počet měrných jednotek a máme cenu za celou položku. Agregovaná položka je sloučení několika položek jako práce, specifikace, montáže do jedné položky. [1]

PRAKTICKÁ ČÁST

4 LOKALITA POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

Pro účely této práce byla vybrána nemovitost, která se nachází na území města Studence v okrese Třebíč v kraji Vysočina. V České republice je 14 krajů, kterým náleží 77 okresů.

Jedná se o tyto kraje v ČR: Středočeský, Karlovarský, Plzeňský, Jihočeský (původně navrženo Budějovický), Ústecký, Liberecký, Královéhradecký, Pardubický, Vysočina (původně navrženo Jihlavský), Jihomoravský (původně navrženo Brněnský), Olomoucký, Zlínský, Moravskoslezský. [20]



Obrázek 2: Mapa krajů [21]

4.1 Kraj Vysočina

Kraj Vysočina je samosprávný kraj v České republice ležící na pomezí Čech a Moravy. Na severu sousedí s Pardubickým krajem, na jihovýchodě s Jihomoravským krajem, na jihozápadě s Jihočeským krajem a na severozápadě se Středočeským krajem. Na jihu se téměř přibližuje k hranici Rakouska, ale nedosáhne na ni.

Kraj Vysočina se rozprostírá v samém středu České republiky. Kraj tvoří Českomoravská vrchovina se svou nádhernou a velmi zachovalou přírodou. Návštěvníci zde naleznou také dvě chráněné krajinné oblasti, kterými jsou Žďárské vrchy a Železné hory. Kromě přírody se turisté mohou těšit na mnoho kulturních památek, hradů, zámků a církevních staveb. Z kulturních památek v kraji byly tři zapsány na Seznam světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO. Jsou jimi historické centrum města Telč, Poutní Kostel svatého Jana Nepomuckého (Žďár nad Sázavou) na Zelené Hoře a židovská čtvrť, židovský hřbitov a Bazilika svatého Prokopa v Třebíči. Mezi lákadla regionu patří také muzeum v Pelhřimově, mapující jedinečné výkony českých a světových rekordmanů.

Území kraje je vymezeno územími okresů Havlíčkův Brod, Jihlava, Pelhřimov, Třebíč a Žďár nad Sázavou.

Tabulka 1: Seznam krajů

Okres	Počet obyvatel	Rozloha	Hustota zalidnění	Počet obcí
Havlíčkův Brod	95 091	1 264,95	75	120
Jihlava	112 181	1 199,32	94	123
Pelhřimov	72 460	1 290,00	56	120
Třebíč	113 330	1 463,07	77	167
Žďár nad Sázavou	118 875	1 578,51	75	174

Začátkem roku 2003 byly zrušeny okresní úřady a pro účely státní správy bylo zavedeno členění území na správní obvody tzv. obcí s rozšířenou působností, jimiž je

v Kraji Vysočina kromě pěti okresních měst ještě těchto dalších deset obcí: Pacov, Humpolec, Světlá nad Sázavou, Chotěboř, Nové Město na Moravě, Bystřice nad Pernštejnem, Velké Meziříčí, Náměšť nad Oslavou, Moravské Budějovice, Telč. Tyto správní obvody se dále dělí na správní obvody obcí s pověřeným obecním úřadem.



Obrázek 3: Mapa kraje Vysočina [21]

4.2 Okres Třebíč

Třebíč je rozložen na obou březích řeky Jihlavy, která tvoří přirozenou osu města i celého třebíčského okresu. Obklopuje ji příroda charakteristická pro Českomoravskou vrchovinu. Téměř na celém území okresu se rozkládá Českomoravská vrchovina, většinu bývalého soudního okresu Třebíč pokrývá Jaroměřická kotlina a její část nazývaná Třebíčská kotlina. [23]

V rámci kraje sousedí na západě s okresem Jihlava a na severu s okresem Žďár nad Sázavou. Dále pak sousedí na východě a jihovýchodě s okresy Brno-venkov a Znojmo Jihomoravského kraje a na jihozápadě s okresem Jindřichův Hradec Jihočeského kraje. [23]

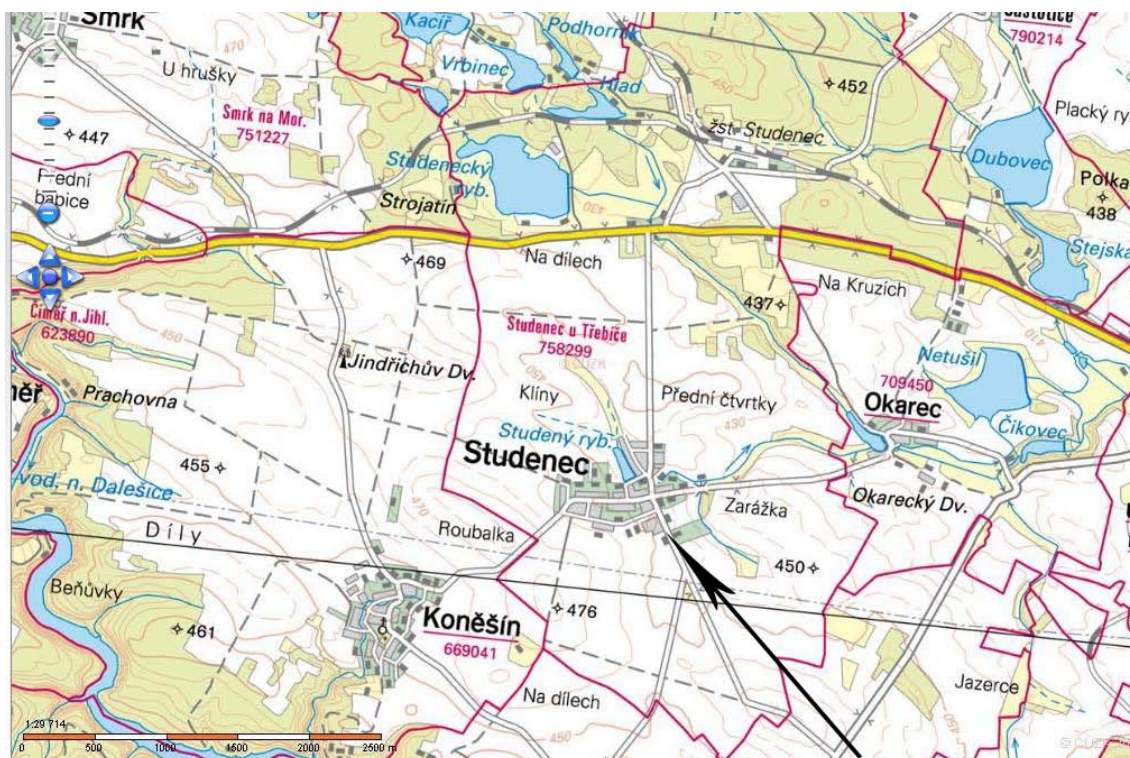
Rozloha tohoto okresu je 1 463,07 km²



Obrázek 4: Administrativní mapa okresu Třebíč [22]

4.3 Obec Studenec

Obec Studenec se nachází 17 kilometrů východně od Třebíče. Svými katastrálními hranicemi sousedí Studenec s obcemi Pyšel, Pozdatín, Smrk, Koněšín, Kozlany, Třesov, Okarec a Častotice.



Obrázek 5: Katastrální mapa Studence [24]

Obec leží ve střední části katastrálního území Studenec v nadmořské výšce 440 až 460 m, počet obyvatel je 556. Asi 2,5 km od obce je železniční stanice Studenec, kde postupem času vznikla průmyslová zóna.

Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Náměšť nad Oslavou, kde je stavební úřad a vyšší občanská vybavenost. Území obce leží na sever od údolí řeky Jihlavy ve východní části okresu Třebíč na pomezí Českomoravské vysočiny, v území zemědělsky, rybníkářsky a lesnicky využívaném. Severní část k.ú. Studenec tvoří souvisle zalesněné plochy, rozčleněné údolím toků Okareckého a Maršovského potoka. V severozápadní části jsou plochy rybníků - Studenecký a Hlad. [24]

5 PŘEDMĚT OCENĚNÍ



Obrázek 6: Rodinný dům, na kterém došlo 2.2.2013 ke škodné události způsobené poruchou na rozvodu vody [vlastní zdroj]

Novostavba rodinného domu je umístěna na parcele p.č. 421/8 v k.ú. Studenec, která se nachází na severním okraji obce v oblasti lokality určené pro zástavbu rodinnými domy.

Novostavba rodinného domu je z dopravního hlediska napojena zpevněnou plochou na místní obslužnou komunikaci. Stavba je napojena na inženýrské sítě; rozvod elektřiny, vody, plynu, dešťové a splaškové kanalizace. Všechny tyto přípojky dotčené stavby byly vybudovány v rámci výstavby inženýrských sítí v dané lokalitě.

Stavba rodinného domu o půdoryse obdélníkového tvaru o rozměrech 11,00 x 9,00 metru s přistavěnou garáží 4,80 x 6,95 metru je klasická zděná konstrukce z cihelných bloků Heluz a příčkovek. Stropy jsou keramické Jistrop-Miako. Sedlový krov je dřevěný vaznicový se středními vaznicemi a svislými nosnými sloupky. Výška hřebene střechy je 8,10 m nad okolním terénem, hřeben střechy je orientován

rovnoběžně s komunikací. Krytina je z pálených tašek opatřených glazurou černé barvy, výplně okenních a vnějších dveřních otvorů jsou plastové.

Novostavba rodinného domu je jednoduchou dvoupodlažní stavbou provedenou z klasických konstrukčních materiálů.

5.1 Architektonické, stavebně technické a konstrukční řešení

Svislé konstrukce

Obvodové zdivo 1.NP je provedeno z keramických bloků Heluz Family broušených tl. 380 mm. Vnitřní nosné zdivo je z broušených bloků Heluz STI tl. 250 mm. Příčky jsou z broušených příčkovek Heluz tl. 115 mm. Obvodové zdivo garáže je provedeno z keramických bloků Heluz Family broušených tl. 300 mm.

Vodorovné konstrukce

Stropní konstrukci RD tvoří zmonolitněné železobetonové filigránové nosníky. Schodiště je monolitické z betonu.

Stropní konstrukci garáže tvoří sádkartonové desky s tepelnou izolací na dřevěné nosné konstrukci tvořené spodní přírubou vazníkové střešní konstrukce.

Střešní konstrukce

Zastřešení domu tvoří sedlový krov a dřevěnými vaznicemi uloženými na nosných stěnách a sloupcích. Dřevěné prvky krovu jsou opatřeny ochranným nátěrem Lignofix. Krytina je provedena z pálených tašek glazovaných, černé barvy na dvojité laťování profilu 50/40 mm.

Úpravy povrchů

Vnitřní omítky jsou vápenocementové štukové. Podlahy v jednotlivých místnostech domu tvoří keramická dlažba, laminátové lamelové dílce nebo koberec.

5.2 Popis vnitřního prostoru

Popis 1.NP (1. nadzemní podlaží)

Hlavní vstup do domu je situován v prostoru průčelí domu ze severní strany. Vstupní část je krytá přesazenou pultovou střechou navazující na konstrukci předsazené

garáže. Zádveří propojuje vstup s vnitřními prostory a umožňuje přístup do jednotlivých místností. Denní část domu tvoří kuchyně s jídelním koutem a obývací pokoj, z obývacího pokoje je umožněn vstup balkónovými dveřmi na jižní terasu v zadní části pozemku. V přízemí se dále nachází pracovna, sociální zázemí tvořené WC s umyvadlem a sprchovým koutem a technická místnost. V technické místnosti je umístěn plynový kotel a dále je zde umístěna pračka a další technologické vybavení včetně rekuperace.

Popis 2.NP (2.nadzemní podlaží)

Klidovou část domu tvoří podkrovní místnosti, kde je situována ložnice, dva dětské pokoje a šatna. Sociální zázemí tvoří samostatné WC a koupelna s vanou, sprchou a umyvadlem.

Součástí rodinného domu je přistavěná garáž pro osobní automobil, která není provozně propojena s obytnou částí RD.

6 METODIKA ZPRACOVÁNÍ

Hlavním cílem této práce je stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou poruchou rozvodů vody podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem.

6.1 Podklady

Projektová dokumentace (vypracována Ing. Pavlem Šedivým, v roce 2011)

Výkres RD: Půdorys 1.NP, půdorys 2.NP, půdorys střechy, krov, dále pak řez RD, vše v měřítku 1:50, pohled z východní strany, severní, západní a jižní.

Projektová dokumentace k rodinnému domu viz **Příloha číslo 3.**

Pojistná smlouva z roku 2013

Pojistná smlouva na rodinný dům p.č. 421/8, k. ú. Studenec byla uzavřena mezi vlastníkem Davidem Kolářem a pojišťovnou Kooperativa dne 9. 11. 2011.

Pojistná smlouva k rodinnému domu viz **Příloha číslo 5.**

6.2 Metodický postup práce

Hlavní úkolem této práce je stanovit pojistnou hodnotu nemovitosti v době těsně před pojistnou událostí a po provedení oprav poškození vzniklých pojistnou událostí; a to nákladovou metodou, zdokumentovat pojistnou událost a popsat zjištěný rozsah škod, určit způsob uvedení nemovitosti do původního stavu a stanovit přiměřené náklady na provedení oprav v souladu s vybranými všeobecnými podmínkami pojistné smlouvy. Stanovit novou pojistnou hodnotu nemovitosti po opravách a porovnat ji s hodnotou nemovitosti před vznikem pojistné události.

6.3 Stanovení pojistné hodnoty nemovitosti

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV A CENA

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí

ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb., v aktuálním znění.

Výpočet obestavěného prostoru

Pro přehlednost této práce je obestavěný prostor rozdělen na 1a - 1d, přičemž 1a znamená - výpočet výměr prvního nadzemního podlaží, 1b - výpočet výměr druhého nadzemního podlaží, 1c - výpočet výměr zastřešení a 1d - výpočet výměr celého objektu.

Tabulka 2: Výpočet výměr 1a

1.NP	Výška	ZP	OP
Jednotky	m	m ²	m ³
Výměra	2,8	99,00	277,20
Celkem 1.NP		99,00	277,20

Tabulka 3: Výpočet výměr 1b

2.NP	Výška	ZP	OP
Jednotky	m	m ²	m ³
Výměra	2,575	99,00	254,93
Celkem 2.NP		99,00	254,93

Tabulka 4: Výpočet výměr 1c

Zastřešení	Výška	ZP	OP
Jednotky	m	m ²	m ³
Výměra	2,09	100,68	210,42
Celkem zastřešení		100,68	210,42

Tabulka 5: Výpočet výměry 1d

Rekapitulace	ZP	OP
Jednotky	m ²	m ³
1.NP	99,00	277,20
2.NP	99,00	254,93
Zastřešení	100,68	210,42
Celkem	298,68	742,55
Podzemní podlaží	0,00 %	Nepodsklepeno

Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení nákladovým způsobem

Pojistná hodnota stavby po předání do užívání je vypočtena nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Tabulka 6: Přehled koeficientů použitých pro výpočet pojistné hodnoty

Objekt	Rodinný dům se sklonitou střechou
Cena současná s Kp	2 633 003,41 Kč
K5	0,85
Ki	2,173
Kp	0,834
Rok odhadu	2013
Rok pořízení	2011

Tabulka 7: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení stanovený nákladovým způsobem

Výpočet ceny – rodinný dům zděný, nepodsklepený do ½, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel – programu ABN11								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	A	Nepodsklepený	
Střecha						sklonitá	s podkrovím	
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky				ZC'	Kč/m³	2 290,00		
Koeficient využití podkroví				K _{pod}		1,120		
Základní cena po 1.úpravě = ZC x K _{pod} x K _{rad}				ZC	Kč/m³	2 564,80		
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	742,55		
Koeficient polohový (příloha č.14 vyhlášky)				K ₅	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ – CC: 2,173	2,173	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p	-	0,834		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod. č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Svislé k-ce	HELUZ FAMILY 38	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	MIAKO	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Zastřešení mimo kr.	sedlový krov dřevěný	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	pálené tašky	S	0,034	100	0,034	1	0,034

6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	vápenocementové	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	Chybí	C	0,028	100	0,028	0	0
9	Vnější obklady	Chybí	C	0,005	100	0,005	0	0
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	laminátové lamelové dílce	S	0,01	100	0,01	1	0,01
12	Dveře	Chybí	C	0,032	100	0,032	0	0
13	Okna	plastová trojitá	S	0,052	100	0,052	1	0,052
14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha, vinylové	S	0,022	100	0,022	1	0,022
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01	100	0,01	1	0,01
16	Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	S	0,052	100	0,052	1	0,052
17	Elektroinstalace	Třífázová	S	0,043	100	0,043	1	0,043
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,006	100	0,006	0	0
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	plynová kotel	S	0,019	100	0,019	1	0,019
21	Instalace plynu	provedena	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	z kuchyně,koupelny WC	S	0,031	100	0,031	1	0,031
23	Vybavení kuchyní	Chybí	C	0,005	100	0,005	0	0

24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,041	100	0,041	1	0,041
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,003	100	0,003	1	0,003
26	Ostatní		S	0,034	100	0,034	1	0,034
	Celkem	-	0	0	0	1	0	0,924
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,924
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC _x K ₄ xK ₅ K _i		Kč/m ³	4 377,28			
Zákl. cena upravená s Kp		ZC _x K ₄ xK ₅ K _i xK _p	ZCU	Kč/m ³	3 650,65			
Rok odhadu					2011			
Rok pořízení					2011			
Stáří			S	roků	0			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analyticky)					lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	0			
Výchozí cena			CN	Kč	3 250 349,26			
Odpočet na opotřebení 0 %			O	Kč	0			
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč	3 250 349,26			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (nová cena)				Kč	3 250 349,26			

Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	2 710 791,29
--	-------	----	--------------

Pojistná hodnota (nová cena) rodinného domu v době pořízení stanovená nákladovým způsobem činí 3 250 349,26 Kč.

Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upraveným pro pojišťovny

Další metoda použitá pro stanovení pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení je metoda používaná pro účely některých pojišťoven, jak ji prezentuje dvojice Nemeček a Janata. Zmíněná metoda vychází ze stanovení věcné hodnoty stavby nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb. Liší se však použitím koeficientů, které upravují výši základní ceny objektu uvedenou v příloze č. 6 této vyhlášky. Koeficient změny cen staveb K_i dle vyhlášky je nahrazen aktuálním cenovým indexem staveb z čtvrtletních statistik zveřejňovaných ČSÚ. Ve výpočetním vztahu je označen jako K_{ip} . Oproti vyhlášce je navíc uplatněn koeficient vlivu DPH K_{DPH} , který je v tomto případě roven hodnotě 1,1.

Tabulka 8: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upravený pro pojišťovny

Výpočet ceny – rodinný dům zděný, nepodsklepený do ½, se 2 NP			
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel – programu ABN11			
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	typ	A	Nepodsklepený
Střecha		sklonitá	s podkrovím
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	2 290,00
Koeficient využití podkroví	K_{pod}		1,120
Základní cena po 1.úpravě = $ZC \times K_{pod} \times K_{řad}$	ZC	Kč/m ³	2 564,80
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³	742,55

Koeficient polohový (příloha č.14 vyhlášky)				K ₅	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ – CC: 2,173	2,173	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p	-	0,834		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod. č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Svislé k-ce	HELUZ FAMILY 38	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	MIAKO	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Zastřešení mimo kr.	sedlový krov dřevěný	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	pálené tašky	S	0,034	100	0,034	1	0,034
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	vápenocementové	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	Chybí	C	0,028	100	0,028	0	0
9	Vnější obklady	Chybí	C	0,005	100	0,005	0	0
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	laminátové lamelové dílce	S	0,01	100	0,01	1	0,01
12	Dveře	Chybí	C	0,032	100	0,032	0	0
13	Okna	plastová trojitá	S	0,052	100	0,052	1	0,052

14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha, vinylové	S	0,022	100	0,022	1	0,022
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01	100	0,01	1	0,01
16	Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	S	0,052	100	0,052	1	0,052
17	Elektroinstalace	Třífázová	S	0,043	100	0,043	1	0,043
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,006	100	0,006	0	0
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	plynová kotel	S	0,019	100	0,019	1	0,019
21	Instalace plynu	provedena	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	z kuchyně,koupelny WC	S	0,031	100	0,031	1	0,031
23	Vybavení kuchyní	Chybí	C	0,005	100	0,005	0	0
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,041	100	0,041	1	0,041
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,003	100	0,003	1	0,003
26	Ostatní		S	0,034	100	0,034	1	0,034
	Celkem	-	0	0	0	1	0	0,924
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,924

Tabulka 9: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upravený pro pojišťovny

Výpočet upraveného cenového indexu dle ČSÚ K_{ip}	
Cenový index za 4. čtvrtletí roku 2011 vztažený k předchozímu období	0,998
Cenový index (koeficient změny cen staveb) zjištěný za rok 2010	2,173
Výsledný upravený cenový index K_{ip} ($2,173 \times 0,998$)	2,169

Tabulka 10: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upravený pro pojišťovny

Ocenění	
Základní cena ZC (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	2 564,80,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	0,924
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	0,85
Platný cenový index dle ČSÚ K_{ip} :	2,169
Koeficient vlivu DPH k_{DPH} :	1,1
Základní cena upravená ZCU [Kč/m ³]: $ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_{ip} * K_{DPH}$	4 806,14
Obestavěný prostor (OP) [m ³]:	742,55
Cena RD pro účely pojišťoven [Kč]: $Cena\ RD = OP * ZCU$	3 568 799, 26
Opotřebení [%]:	0,00
Odpočet na opotřebení [Kč]:	0,00
Cena RD pro účely pojišťoven po odpočtu opotřebení [Kč]:	3 568 799, 26

Pojistná hodnota rodinného domu v době pořízení stanovená metodou pro pojišťovny činí 3 568 799,26 Kč.

Výpočet pojistné hodnoty v době bezprostředně před pojistnou událostí

V druhém kroku je stanovena pojistná hodnota rodinného domu bezprostředně před pojistnou událostí. Stavba byla v období mezi uzavřením pojistné smlouvy a vznikem škodné události dokončena.

Tabulka 11: Výpočet pojistné hodnoty v době bezprostředně před pojistnou událostí zjištěná nákladovým způsobem k roku 2013

Výpočet ceny – rodinný dům zděný, nepodsklepený do ½, se 2 NP								
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel – programu ABN13								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A	Nepodsklepený		
Střecha					sklonitá	s podkrovím		
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky			ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví			K _{pod}		1,120			
Základní cena po 1.úpravě = ZC x K _{pod} x K _{rad}			ZC	Kč/m³	2 564,80			
Obestavěný prostor objektu			OP	m³	742,55			
Koeficient polohový (příloha č.14 vyhlášky)			K ₅	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)			K _i	-	CZ – CC: 2,146	2,146		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			K _p	-	0,837			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod. č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Svislé k-ce	HELUZ FAMILY 38	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	MIAKO	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Zastřešení mimo kr.	sedlový krov dřevěný	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	pálené tašky	S	0,034	100	0,034	1	0,034

6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	vápenocementové	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	chybí	C	0,028	100	0,028	0	0
9	Vnější obklady	chybí	C	0,005	100	0,005	0	0
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	laminátové lamelové dílce	S	0,01	100	0,01	1	0,01
12	Dveře	dřevěné hladké	N	0,032	100	0,032	1,54	0,049
13	Okna	plastová trojitá	S	0,052	100	0,052	1	0,052
14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha, vinylové	S	0,022	100	0,022	1	0,022
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01	100	0,01	1	0,01
16	Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	S	0,052	100	0,052	1	0,052
17	Elektroinstalace	třířázová	S	0,043	100	0,043	1	0,043
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,006	100	0,006	0	0
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	plynová kotel	S	0,019	100	0,019	1	0,019
21	Instalace plynu	provedena	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	z kuchyně,koupelny WC	S	0,031	100	0,031	1	0,031
23	Vybavení kuchyní	nadstandardní	N	0,005	100	0,05	1,54	0,008

24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,041	100	0,041	1	0,041
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,003	100	0,003	1	0,003
26	Ostatní		S	0,034	100	0,034	1	0,034
	Celkem	-	0	0	0	1	0	0,981
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,981
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC _x K ₄ xK ₅ K _i		Kč/m ³	4 589,56			
Zákl. cena upravená s Kp		ZC _x K ₄ xK ₅ K _i xK _p	ZCU	Kč/m ³	3 841,46			
Rok odhadu					2013			
Rok pořízení					2011			
Stáří			S	roků	2			
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analyticky)					lineárně			
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100			
Opotřebení			O	%	2,00			
Výchozí cena			CN	Kč	3 407 977,78			
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	3 407 977,78			
Odpočet na opotřebení 2,00 %			O	Kč	-68 159,56			
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč	3 339 818,22			
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne

Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (nová cena)		Kč	3 339 818,22
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	2 795 427,85

Pojistná hodnota (nová cena) objektu zjištěná nákladovým způsobem bezprostředně před pojistnou událostí činí 3 339 818, 22 Kč.

Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny

Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu bezprostředně před pojistnou událostí metodou používanou pro účely některých pojišťoven je proveden stejným způsobem, jakým byl proveden výpočet pojistné hodnoty domu v době jeho pořízení touto metodou.

Tabulka 12: Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod. č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Svislé k-ce	HELUZ FAMILY 38	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	MIAKO	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Zastřešení mimo kr.	sedlový krov dřevěný	S	0,073	100	0,073	1	0,073

5	Krytina	pálené tašky	S	0,034	100	0,034	1	0,034
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	vápenocementové	S	0,058	100	0,058	1	0,058
8	Fasádní omítky	chybí	C	0,028	100	0,028	0	0
9	Vnější obklady	chybí	C	0,005	100	0,005	0	0
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	laminátové lamelové dílce	S	0,01	100	0,01	1	0,01
12	Dveře	dřevěné hladké	N	0,032	100	0,032	1,54	0,049
13	Okna	plastová trojitá	S	0,052	100	0,052	1	0,052
14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha, vinylové	S	0,022	100	0,022	1	0,022
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01	100	0,01	1	0,01
16	Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	S	0,052	100	0,052	1	0,052
17	Elektroinstalace	třífázová	S	0,043	100	0,043	1	0,043
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,006	100	0,006	0	0
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	plynová kotel	S	0,019	100	0,019	1	0,019
21	Instalace plynu	provedena	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	z kuchyně,koupelny WC	S	0,031	100	0,031	1	0,031

23	Vybavení kuchyní	nadstandardní	N	0,005	100	0,005	1,54	0,008
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,041	100	0,041	1	0,041
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,003	100	0,003	1	0,003
26	Ostatní		S	0,034	100	0,034	1	0,034
	Celkem	-	0	0	0	1	0	0,924
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,981

Tabulka 13: Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny

Výpočet upraveného cenového indexu dle ČSÚ K _{ip}	
Cenový index za 1. čtvrtletí roku 2013 vztažený k předchozímu období	0,997
Cenový index (koeficient změny cen staveb) zjištěný za rok 2012	2,146
Výsledný upravený cenový index K _{ip} (2,146 x 0,997)	2,140

Tabulka 14: Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny

Ocenění	
Základní cena ZC (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	2 564,80,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	0,924
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	0,85
Platný cenový index dle ČSÚ K _{ip} :	2,140
Koeficient vlivu DPH k _{DPH} :	1,15
Základní cena upravená ZCU [Kč/m ³]: $ZCU = ZC \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_{ip} \cdot K_{DPH}$	4 957,42
Obestavěný prostor (OP) [m ³]:	742,55
Cena RD pro účely pojišťoven [Kč]: $Cena\ RD = OP \cdot ZCU$	3 681 132,22
Opotřebení [%]:	2,00

Odpočet na opotřebení [Kč]:	-73 622,64
Cena RD pro účely pojišťoven po odpočtu opotřebení [Kč]:	3 607 509,58

Pojistná hodnota rodinného domu bezprostředně před pojistnou událostí stanovená metodou upravenou pro pojišťovny činí 3 607 509,58 Kč.

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

Stáří a opotřebení

Ocenění nemovitosti v době pojistné události, její stáří a opotřebení je po 2 letech provozu. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let

Popis pojistné události

Dne 2. 2. 2013 došlo na rodinném domě k pojistné události. V koupelně došlo k poškození tlakové hadice, která připojuje baterii k umyvadlu.

V době nepřítomnosti majitelů rodinného domu voda zatekla do dalších místností a poškodila některé podlahy ve 2.NP a následně stropy v 1.NP.

Seznam poškozených konstrukcí:

- tlaková hadice v koupelně
- poškozené podlahy v místnostech:

Číslo	Název	Plocha	Podlaha	Stěny, strop	Zvl. úprava
206	Chodba	6,3 m ²	Laminátové lamelové dílce	Štuková omítka, podhled SDK	Soklová lišta
201	Ložnice	13,3 m ²	Laminátové	Štuková omítka,	Soklová lišta

			lamelové dílce	podhled SDK	
202	Šatna	5,2 m ²	Laminátové lamelové dílce	Štuková omítka, podhled SDK	Soklová lišta
207	Schodiště	5,2 m ²	Laminátové lamelové dílce	Štuková omítka, podhled SDK	Soklová lišta

- poškození omítek i stropů v místnostech:

Číslo	Název	Plocha	Podlaha	Stěny, strop	Zvl. úprava
101	Pracovna	11,9 m ²	Laminátové lamelové dílce	Štuková omítka	Soklová lišta
Část 102	Obývací pokoj	31,9 m ²	Laminátové lamelové dílce	Štuková omítka	Soklová lišta
105	Zádveří	5,4 m ²	Keramická dlažba	Štuková omítka	Keramický sokl
106	Chodba	2,9 m ²	Keramická dlažba	Štuková omítka	Keramický sokl

Je třeba tedy provést:

- demontáž laminátových lamelových podlah a odvoz na skládku
- demontáž obkladu schodiště z laminátových lamelových dílců a odvoz na skládku
- úklidové práce
- vysoušení
- oškrábání maleb stropů v 1.NP
- úklidové práce
- malířská penetrace
- malba celých místností
- úklid po malování
- montáž nových podlah z laminátových lamelových dílců v místnostech 2.NP
- zalištování

- výměna stropních svítidel v místnostech 1.NP
- odvoz poškozených laminátových lamelových dílců na skládku
- obklady schodiště - provedení nového obkladu

STAVEBNĚ-TECHNICKÝ STAV A CENA NOVOSTAVBY (PO PROVEDENÍ OPRAV ŠKOD ZPŮSOBENÝCH POJISTNOU UDÁLOSTÍ)

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008Sb.

Seznam opravených konstrukcí:

- tlaková hadice v koupelně
- podlahy z laminátových lamelových dílců v místnostech 206, 201, 202, 207, v 2.NP
- omítky a stropy v místnostech 101, 102, 105, 106 v 1.NP
- malba celých místností
- montáž nových podlah v místnostech 206, 201, 202, 207, v 2.NP
- zalištování
- výměna stropních svítidel v místnostech 101, 102, 105, 106, v 1.NP

Tabulka 15: Výpočet výměry 1a

1.NP	Výška	ZP	OP
Jednotky	m	m ²	m ³
Výměra	2,8	99,00	277,20
Celkem 1.NP		99,00	277,20

Tabulka 16: Výpočet výměry 1b

2.NP	Výška	ZP	OP
Jednotky	m	m ²	m ³
Výměra	2,575	99,00	254,93
Celkem 2.NP		99,00	254,93

Tabulka 17: Výpočet výměry 1c

Zastřešení	Výška	ZP	OP
Jednotky	m	m ²	m ³
Výměra	2,09	100,68	210,42
Celkem zastřešení		100,68	210,42

Tabulka 18: Výpočet výměry 1d

Rekapitulace	ZP	OP
Jednotky	m ²	m ³
1.NP	99,00	277,2
2.NP	99,00	254,93
Zastřešení	100,68	210,42
Celkem	298,68	742,55
Podzemní podlaží	0,00 %	Nepodsklepeno

Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu po opravě škod stanovený nákladovým způsobem

Tabulka 19: Přehled koeficientů použitých pro výpočet pojistné hodnoty

Objekt	Rodinný dům se sklonitou střechou
Cena současná s Kp	2 633 003,41 Kč
K5	0,85
Ki	2,146
Kp	0,837
Rok odhadu	2013
Rok pořízení	2011

Tabulka 20: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu stanovený nákladovým způsobem po opravě škod

Výpočet ceny – rodinný dům zděný, nepodsklepený do ½, se 2 NP					
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel – programu ABN13					
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	Nepodsklepený
Střecha				sklonitá	s podkrovím
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky		ZC [/]	Kč/m ³	2 290,00	
Koeficient využití podkroví		pod		1,120	
Základní cena po 1.úpravě = ZC x Kpod x Křad		ZC	Kč/m ³	2 564,80	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	742,55	
Koeficient polohový (příloha č.14 vyhlášky)		K ₅		0,85	
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i		CZ – CC: 2,146	2,146
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		Kp		0,837	
Koeficient vybavení stavby					

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod. č.	Koef	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,082	100	0,082	1	0,082
2	Svislé k-ce	HELUZ FAMILY 38	S	0,212	100	0,212	1	0,212
3	Stropy	MIAKO	S	0,079	100	0,079	1	0,079
4	Zastřešení mimo kr.	sedlový krov dřevěný	S	0,073	100	0,073	1	0,073
5	Krytina	pálené tašky	S	0,034	100	0,034	1	0,034
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,009	100	0,009	1	0,009
7	Vnitřní omítky	vápenocementové	S	0,058	85	0,0493	1	0,049
		vápenocementové	C	0,058	15	0,0087	1	0,008
8	Fasádní omítky	chybí	C	0,028	100	0,028	0	0
9	Vnější obklady	chybí	C	0,005	100	0,005	0	0
10	Vnitřní obklady	keramické	S	0,023	100	0,023	1	0,023
11	Schody	laminátové lamelové dílce	S	0,01	90	0,009	1	0,009
		laminátové lamelové dílce	C	0,01	10	0,001	1	0,001
12	Dveře	dřevěné hladké	N	0,032	100	0,032	1,54	0,049
13	Okna	plastová trojitá	S	0,052	100	0,052	1	0,052
14	Podlahy obytných místn.	plovoucí podlaha, vinylové	S	0,022	80	0,0176	1	0,018

		plovoucí podlaha, vinylové	C	0,022	20	0,0044	1	0,004
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01	100	0,01	1	0,01
16	Vytápění	ústřední s kotlem na plyn	S	0,052	100	0,052	1	0,052
17	Elektroinstalace	třířázová	S	0,043	100	0,043	1	0,043
18	Bleskosvod	není instalován	C	0,006	100	0,006	0	0
19	Rozvod vody	plast., studená i teplá voda	S	0,032	100	0,032	1	0,032
20	Zdroj teplé vody	plynová kotel	S	0,019	100	0,019	1	0,019
21	Instalace plynu	provedena	S	0,005	100	0,005	1	0,005
22	Kanalizace	Z kuchyně, koupelny WC	S	0,031	100	0,031	1	0,031
23	Vybavení kuchyní	nadstandardní	N	0,005	100	0,005	1,54	0,008
24	Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	0,041	100	0,041	1	0,041
25	Záchod	závěsný, splachovací	S	0,003	100	0,003	1	0,003
26	Ostatní		S	0,034	100	0,033	1	0,034
	Celkem	-	0	0	0	1	0	0,984
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,984
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC _x K ₄ xK ₅ xK _i		Kč/m ³	4 603,60			
Zákl. cena upravená s Kp		ZC _x K ₄ xK ₅ xK _i xK _p	ZCU	Kč/m ³	3 853,21			
Rok odhadu					2013			

Rok pořízení			2011
Stáří	S	roků	2
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně/analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	1,85
Výchozí cena	CN	Kč	3 418 403,18
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	3 418 403,18
Odpočet na opotřebení 1,85 %	O	Kč	-63 240,46
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	3 355 162,72
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (věcná hodnota)		Kč	3 355 162,72
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C _N	Kč	2 808 271,20

Pojistná hodnota (věcná hodnota) rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem činí 3 355 162,72 Kč.

Kompletní výpočet nákladové metody včetně opotřebení viz **Příloha číslo 6.**

Postup výpočtu pojistného plnění za škodu způsobenou pojistnou událostí

Výši pojistného plnění určí pojišťovna konečným výpočtem pojistné události. Závisí na zvolené formě likvidace (fakturou, rozpočtem), na charakteru pojistné

události, či na druhu produktu, ke kterému je sepsána pojistná smlouva. V našem případě pojistné likvidace je zvolená forma výpočtu výše náhrady škody pomocí rozpočtu.

Prohlídka

Pro účely zjištění výše pojistného plnění a ocenění nemovitosti dne 3.2.2013 bylo provedeno místní šetření na rodinném domě, na parcele p.č. 421/8 ve Studenci. Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Bylo provedeno zaměření poškozených částí konstrukcí RD a pořízena potřebná fotodokumentace.

Výsledky měření byly porovnány s projektovou dokumentací, která je přiložena v příloze č. 3. Pro měření bylo použito plastové pásmo, ocelový svinovací metr a laserový dálkoměr.

Výše nákladů na odstranění škody vypočtená položkovým rozpočtem

Tabulka 21: Výše nákladů vypočtená položkovým rozpočtem

Krycí list rozpočtu		
HSV	Dodávky	450,90 Kč
	Montáž	2 250,74 Kč
PSV	Dodávky	21 601,76 Kč
	Montáž	14 057,92 Kč
M	Dodávky	0,00 Kč
	Montáž	0,00 Kč
ZRN		38 361,32 Kč
DPH (15 %)		5 754,20 Kč
Cena s DPH		44 115,52 Kč

Celková výše nákladů na odstranění pojistné události zjištěná pomocí položkového rozpočtu činí 44 115,52 Kč.

Kompletní rozpočet viz **Příloha číslo 8.**

Pojišťovna poskytne pojistné plnění oprávněné osobě ve smyslu ustanovení pojistných podmínek na cenu novou. Pojistné plnění je v rozsahu pojistných podmínek, které jsou uvedeny v pojistné smlouvě. Pojistné plnění se tedy vztahuje na řádnou opravu, tzn. uvedení do stavu, srovnatelného se stavem těsně před pojistnou událostí.

7 CELKOVÉ VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH VÝSLEDKŮ A JEJICH POROVNÁNÍ

7.1 Rekapitulace ocenění rodinného domu v době postavení

Jak je patrné z grafu výše jednotlivých pojistných hodnot rodinného domu v době pořízení, které byly získány na základě různých metod, se od sebe liší. Jako určující hodnota je brána pojistná hodnota stavby stanovená nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky. Vyšší hodnota získaná na základě metody pro účely některých pojišťoven oproti hodnotě získané nákladovým způsobem dle vyhlášky, u kterých byla použita obdobná metodika, je způsobena zejména aplikací koeficientu vlivu DPH K_{DPH} , který není do hodnoty určené nákladovým způsobem dle vyhlášky zahrnut.

Graf 1: Porovnání pojistných hodnot v době pořízení dle různých metod



Z grafu 2 je patrné, že na základě porovnání pojistných hodnot rodinného domu bezprostředně před vznikem pojistné události je nárůst hodnoty určený metodou pro účely některých pojišťoven oproti hodnotě zjištěné nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky je opět způsoben zejména aplikací koeficientu vlivu DPH K_{DPH} při výpočtu hodnoty metodou pro účely některých pojišťoven.

Graf 2: Porovnání pojistných hodnot bezprostředně před pojistnou událostí dle různých metod



Graf 3: Porovnání pojistných hodnot zjištěných nákladovým způsobem



V grafu číslo 3 porovnání zjištěných cen nákladovým způsobem je patrný rozdíl přibližně 16 000 Kč mezi hodnotou rodinného domu bezprostředně před pojistnou událostí a stavby po opravě škod vzniklých v souvislosti s pojistnou událostí. Tento rozdíl u hodnoty rodinného domu po opravě škod vzniklých v souvislosti s pojistnou událostí vznikl provedením části některých konstrukcí nově a tedy jejich nižším opotřebením.

Pro kontrolu je zjištěna výše rozdílu mezi hodnotou rodinného domu zjištěnou bezprostředně před pojistnou událostí a po opravě škod způsobených pojistnou událostí nákladovým způsobem, bez kp (věcná hodnota).

Tento rozdíl činí **15 345 Kč**.

Tabulka 22: Rekapitulace zjištěných cen nákladovým způsobem

Rekapitulace		
	Cena zjištěná nákladovým způsobem	
Objekt	NOVOSTAVBA V DOBĚ BEZPROSTŘEDNĚ PŘED POJISTNOU UDÁLOSTÍ (2013)	V DOBĚ PO OPRAVĚ ŠKOD (2013)
Cena rodinného domu	3 339 818,22 Kč	3 355 162,72 Kč

Z grafu číslo 4 je patrné, že výše pojistné částky, která byla sjednaná v pojistné smlouvě, uzavřené na předmětný rodinný dům v roce 2011 nejvíce odpovídá pojistné hodnotě stavby v době jejího postavení určené na základě nákladové metody dle oceňovací vyhlášky bez kp. Na základě této skutečnosti lze usoudit, že pojistná hodnota domu po předání do užívání je odpovídající a byla stanovena správně.

Vzhledem k relativně malému rozdílu těchto cen a také krátkému intervalu mezi uzavřením pojistné smlouvy a pojistnou událostí doporučuji pojistnou částku na rodinný dům zvýšit o 350 000 Kč oproti pojistné smlouvě pro rok 2011, kde částka činila 3 000 000 Kč.

Graf 4: Porovnání pojistné částky s pojistnými hodnotami stavby v době pořízení



7.2 Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěného položkovým rozpočtem

Tabulka 23: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem

Krycí list rozpočtu		
HSV	Dodávky	450,90 Kč
	Montáž	2 250,74 Kč
PSV	Dodávky	21 601,76 Kč
	Montáž	14 057,92 Kč
M	Dodávky	0,00 Kč
	Montáž	0,00 Kč
ZRN		38 361,32 Kč
DPH (15 %)		5 754,20 Kč
Cena s DPH		44 115,52 Kč

Rozsah pojistného plnění, jehož výše byla zjištěna položkovým rozpočtem je v souladu s rozsahem pojistných podmínek, které jsou uvedeny v pojistné smlouvě. Pojistné plnění se vztahuje na řádnou opravu v rozsahu vzniklé pojistné události, tzn. uvedení do původního stavu.

Výše nákladů na odstranění následků pojistné události vypočtená položkovým rozpočtem činí 44 115,52 Kč.

7.3 Porovnání jednotlivých způsobů výpočtů použitých pro zjištění výše pojistného plnění

Tabulka 24: Porovnání výsledků způsobů jednotlivých použitých pro zjištění výše pojistného plnění

Rekapitulace		
Objekt	Výše pojistného plnění zjištěné jako rozdíl cen zjištěných nákladovým způsobem těsně před pojistnou událostí a po opravě škod	Výše pojistného plnění zjištěná položkovým rozpočtem
Rodinný dům	12 843,35 Kč	44 115,52 Kč

Graf 5: Porovnání jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění pojistné události



V případě stanovení výše pojistného plnění položkovým rozpočtem je patrný rozdíl od stanovení výše nákladů na odstranění škod způsobených pojistnou událostí nemovitosti získané jako rozdíl cen zjištěných nákladovým způsobem těsně před pojistnou událostí a po opravě škod. Tento rozdíl, který činí 15 345 Kč, je způsoben u nákladového způsobu vlivem poměrně krátké doby mezi uzavřením smlouvy a pojistnou událostí. Proto dochází u nepoškozených konstrukcí k minimálnímu (2 %) opotřebení. Toto opotřebení se pak promítá do ceny. V případě starších nemovitostí by byl tento rozdíl od položkového rozpočtu menší.

Z těchto důvodů by bylo vhodné použít další nákladový způsob určení ceny, jako je propočet ceny pomocí THU, nebo metoda agregovaných položek kterým bychom získali další náhled na přesnost a odlišnost jednotlivých způsobů určení výše pojistného plnění. Tato přesnost by pak vedla k zamezení zbytečného soudního sporu o výši pojistného plnění mezi poškozeným a pojišťovnou.

8 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě, na parcele p.č. 421/8, k.ú. Studenec, obec Studenec způsobenou poruchou na rozvodu vody podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti stanovenou nákladovým způsobem.

V teoretické části jsem přiblížila základní pojmy související s danou problematikou. Definovala jsem pojmy rodinný dům, nemovitost, pozemek a stavba. Následně jsem vysvětlila pojmy vážící se k rodinnému domu. Dále jsem definovala pojmy spojené s pojišťovací činností, produkty související s pojištěním majetku a odpovědnosti občanů. V závěru teoretické části jsem popsala podstatu oceňování majetku, jednotlivé metody oceňování, včetně nákladového způsobu, který je použit v této diplomové práci.

V praktické části jsem se věnovala konkrétnímu případu stanovení výše pojistného plnění za škodu na rodinném domě ve Studenci, způsobenou poruchou na rozvodu vody.

Nejprve jsem zjistila pojistnou hodnotu rodinného domu v době pořízení a to nákladovým způsobem. Tato hodnota (nová cena) činila 3 250 349,26 Kč bez použití koeficientu prodejnosti k_p .

K pojistné události došlo dne 2. 2. 2013. Příčinou vzniku pojistné události bylo poškození tlakové hadice v koupelně, která připojuje baterii k umyvadlu. Pojistná událost byla nahlášena pojišťovně, která ji prostřednictvím samostatného likvidátora pojistných událostí prošetřila, zdokumentovala a provedla sepsání rozsahu škod vzniklých na stavbě. Výše škody byla stanovena dle výše přiměřených nákladů nutných na opravu, které byly stanoveny pomocí položkového rozpočtu. Výše škody včetně DPH ve výši 15 % byla vyčíslena částkou 44 115,52 Kč. V této částce jsou zahrnuty jak náklady na opravu poškozených konstrukcí a vybavení, tak náklady nutné na odstranění, odvoz a uskladnění poškozených částí konstrukcí a vybavení, náklady na úklid apod.

Po stanovení výše přiměřených nákladů nutných na opravu škod způsobených pojistnou událostí byla zjištěna pojistná hodnota rodinného domu po opravě škod a to opět nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky bez použití koeficientu prodejnosti kp. Zjištěná pojistná hodnota stavby (věcná hodnota) činí 3 355 162,72 Kč.

Vzhledem k relativně malému rozdílu těchto cen a také krátkému intervalu mezi uzavřením pojistné smlouvy a pojistnou událostí doporučuji pojistnou částku na rodinný dům zvýšit o 350 000 Kč oproti pojistné smlouvě pro rok 2011, kde částka činila 3 000 000 Kč.

Způsob zjištění pojistného plnění byl dvojitý, a to pomocí položkového rozpočtu a nákladového způsobu. Jednotlivé zjištěné výše pojistného plnění se liší, jelikož u nákladového způsobu je poměrně krátká doba mezi uzavřením smlouvy a pojistnou událostí. Proto zde dochází u nepoškozených konstrukcí k minimálnímu opotřebení. Toto opotřebení se pak promítá v ceně. V případě starších nemovitostí by byl tento rozdíl od ceny zjištěné pomocí položkového rozpočtu menší. Bylo by možné použít i další nákladové způsoby určení ceny, jako je propočet ceny pomocí THU, nebo metoda agregovaných položek, kterým bychom získali další náhled na přesnost a odlišnost jednotlivých způsobů určení výše pojistného plnění.

Smysl této diplomové práce byl naplněn, a to jak v její teoretické části, kde byly vysvětleny všechny důležité pojmy spojené s rodinným domem, pojišťovací činností a oceňováním, tak i v praktické části, kde bylo záměrem určení nové pojistné hodnoty a výše pojistného plnění.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A OSTATNÍCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti Oceňování a právní vztahy*. IV. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE, a.s. Praha, 2007. 129 s. ISBN 80-7210-441-2.
- [3] BRADÁČ, A., FIALA J. a kol. *Rádce majitele nemovitostí*: 2. vydání. Praha: Nakladatelství LINDE, a.s. Praha, 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-582-6.
- [4] CÍSAŘ, J. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vydání. Praha: vydala Vysoká škola ekonomická V Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-0.
- [5] DUCHÁČKOVÁ, E. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství EKOPRESS, 2005. 178 s. ISBN 80-86119-92-0.
- [6] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání Praha: Nakladatelství OECONOMICA, 2005. 174 s. ISBN 8024509474.
- [7] HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 9788001040324.
- [8] KUBA, B, OLIVOVÁ, K. *Katastr nemovitostí České republiky*. 9. aktualiz. vydání Praha: Nakladatelství LINDE, a.s. Praha, 2005. 469 s. ISBN 80-7201-545-1.
- [9] NEMEČEK, Alojz a Jiří JANATA. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. 1. vydání Praha: Nakladatelství C.H. Beck, 2010. 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.
- [10] ŠTEFAN, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání Praha: Nakladatelství OECONOMICA, 2003. 195 s. ISBN80-245-0547-9.

Legislativa

(Uvedené zákony a vyhlášky použité v této diplomové práci jsou v aktuálním znění)

- [11] Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- [12] Vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku
- [13] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [15] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů
- [16] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [17] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Jiné odkazy a www stránky

- [18] http://www.kooperativa.biz/podminky/maj-odp-obc/M-100_05.pdf
- [19] <http://cs.wikipedia.org/wiki/Česko>
- [20] http://cs.wikipedia.org/wiki/Kraj_Vyso%C4%8Dina
- [21] <http://www.zemepis.com/krajecr.php>
- [22] http://www.jihlava.czso.cz/xj/redakce.nsf/i/administrativni_mapa_okresu_trebic
- [23] <http://www.trebic.cz/historie-mesta/d-1383/p1=905>
- [24] <http://studenec.cz/>
- [25] <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- [26] Projektová dokumentace

Zahraniční literatura

- [26] WANG, K, WOLVERTON, M. *Real estate valuation theory*. 1. Vydání Berlín: Nakladatelství Springer , 2009. 430 s.EAN 9780792376637
- [27] SAILER, E, GRABENER, H, MATZEN,U. *Immobilien-Fachwissen von A-Z*. 1. Vydání Berlín : Nakladatelství Grabener , 2012. 984 s.EAN 9783925573545

10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Nahlížení do katastru nemovitostí přes cuzk.cz	25
Obrázek 2: Mapa krajů	44
Obrázek 3: Mapa kraje Vysočina	46
Obrázek 4: Administrativní mapa okresu Třebíč	47
Obrázek 5: Katastrální mapa Studence	48
Obrázek 6: Rodinný dům, na kterém došlo 2.2.2013 ke škodné události způsobené poruchou na rozvodu vody	49

11 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Graf 1: Porovnání pojistných hodnot v době pořízení dle různých metod	78
Graf 2: Porovnání pojistných hodnot bezprostředně před pojistnou událostí dle různých metod.....	79
Graf 3: Porovnání pojistných hodnot zjištěných nákladovým způsobem.....	79
Graf 4: Porovnání pojistné částky s pojistnými hodnotami stavby v době pořízení.....	81
Graf 5: Porovnání jednotlivých způsobů stanovení konečných nákladů na odstranění pojistné události.....	83
Tabulka 1: Seznam krajů.....	45
Tabulka 2: Výpočet výměr 1a.....	53
Tabulka 3: Výpočet výměr 1b.....	53
Tabulka 4: Výpočet výměr 1c.....	53
Tabulka 5: Výpočet výměry 1d.....	54
Tabulka 6: Přehled koeficientů použitých pro výpočet pojistné hodnoty.....	54
Tabulka 7: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení stanovený nákladovým způsobem	55
Tabulka 8: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upravený pro pojišťovny.....	58
Tabulka 9: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upravený pro pojišťovny.....	61
Tabulka 10: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu v době pořízení způsobem upravený pro pojišťovny.....	61

Tabulka 11: Výpočet pojistné hodnoty v době bezprostředně před pojistnou událostí zjištěná nákladovým způsobem k roku 2013	62
Tabulka 12: Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny	65
Tabulka 13: Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny	67
Tabulka 14: Výpočet pojistné hodnoty bezprostředně před pojistnou událostí metodou upravenou pro pojišťovny	67
Tabulka 15: Výpočet výměry 1a	70
Tabulka 16: Výpočet výměry 1b	71
Tabulka 17: Výpočet výměry 1c	71
Tabulka 18: Výpočet výměry 1d	71
Tabulka 19: Přehled koeficientů použitých pro výpočet pojistné hodnoty	72
Tabulka 20: Výpočet pojistné hodnoty rodinného domu stanovený nákladovým způsobem po opravě škod	72
Tabulka 21: Výše nákladů vypočtená položkovým rozpočtem	76
Tabulka 22: Rekapitulace zjištěných cen nákladovým způsobem	80
Tabulka 23: Rekapitulace výše pojistného plnění zjištěná rozpočtem	81
Tabulka 24: Porovnání výsledků způsobů jednotlivých použitých pro zjištění výše pojistného plnění	82

12 PŘEHLED POUŽÍVANÝCH JEDNOTEK A ZKRATEK

%	procento
§	paragraf
atd.	a tak dále
č.	číslo
1.NP	první nadzemní podlaží
2.NP	druhé nadzemní podlaží
EU	Evropská unie
ev.č.	evidenční číslo
k.ú.	katastrální úřad
Kč	Koruna česká
KN	katastr nemovitostí
Kp	koeficient prodejnosti
LV	list vlastnictví
m ²	metr čtvereční
m ³	metr krychlový
např.	například
ObčZ	Občanský zákoník
obr.	obrázek
OP	obestavěný prostor
p.č.	parcelní číslo
PD	projektová dokumentace
PP	podzemní podlaží
RD	rodinný dům

Sb.	sbírka zákonů
str.	strana
Tab.	tabulka
tj.	to jest
tzn.	to znamená
ZP	zastavěná plocha

13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: OZNÁMENÍ ŠKODNÍ UDÁLOSTI V POJIŠTĚNÍ MAJETKU

Příloha 2: LOKALIZACE RD VE STUDENCI

Příloha 3: PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE RD VE STUDENCI Z ROKU 2011

Příloha 4: KOPIE LV (LISTU VLASTNICTVÍ)

Příloha 5: KOPIE POJISTNÉ SMLOUVY Z ROKU 2011

Příloha 6: OPOTŘEBENÍ STAVBY PO PROVEDENÍ OPRAV ŠKOD ZPŮSOBENÝCH POJISTNOU UDÁLOSTÍ

Příloha 7: FOTODOKUMENTACE RD VE STUDENCI

Příloha 8: ROZPOČET NÁKLADŮ NA OPRAVU ŠKOD ZPŮSOBENÝCH POJISTNOU UDÁLOSTÍ NA RD VE STUDENCI

