

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCENĚNÍ VÝŠE ŠKODY ZPŮSOBENÉ PŘÍVALOVÝM DEŠTĚM NA RODINNÉM DOMĚ V OBCI NESOVICE

VALUATION OF DAMAGE CAUSED BY TORRENTIAL RAIN TO A HOUSE IN THE VILLAGE OF
NESOVICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. JAN KRAUS

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jan Kraus

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:

Ocenění výše škody způsobené přívalovým deštěm na rodinném domě v obci Nesovice

v anglickém jazyce:

Valuation of damage caused by torrential rain to a house in the village of Nesovice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je zjištění a popsání stavebně technického stavu bezprostředně před vznikem pojistné události a zjištění a popsání stavebně technického stavu po vzniku pojistné události a následné zjištění výše pojistného plnění.

Cíle diplomové práce:

Stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou přívalovým deštěm na rodinném domě v obci Nesovice podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provoznoschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti.

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 2014/2015.

V Brně, dne 24.10.2014

L.S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT

Diplomová práce se zaměřuje na výši ocenění škody, vzniklé přívalovým deštěm, na rodinném domě v obci Nesovice. V první části práce jsou vymezeny základní pojmy a metody oceňování, zejména metoda nákladového ocenění nemovitosti a analytická metoda opotřebení. V druhé části jsou teoretické poznatky využity k ocenění škody na již zmíněné nemovitosti. Je proveden výpočet časové ceny nemovitosti před pojistnou událostí. V položkovém rozpočtu vyčísleny náklady na opravy poškozených konstrukcí a poté zjištěna časová cena po provedení oprav. Cílem diplomové práce je zasvětit čtenáře do problematiky tématu oceňování nemovitosti při vzniku škody.

ABSTRACT

The thesis focuses on the valuation of damage caused by torrential rain to the family house in the village Nesovice. In the first part the basic terms and assessing methods are defined. In the second part, there are applied methods of appraisal of damage on the family house. There is the value of the property calculated before the insurance event. In the itemized budget, there are quantified the cost of repairs of damaged constructions and then detected current value after repairs. The aim of the thesis is to dedicate readers to the problem of assessment.

KLÍČOVÁ SLOVA

Cena, pojistná událost, pojišťovna, hodnota, ocenění nemovitosti, nákladové ocenění, analytická metoda opotřebení, rodinný dům.

KEYWORDS

Price, insured accident, insurance company, value, assessment, cost approach valuation, analytical method of deterioration, family house.

Bibliografická citace

KRAUS, J. *Ocenění výše škody způsobené přívalovým deštěm na rodinném domě v obci Nesovice*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval Ing. Milanu Šmahelovi, Ph.D., za odborné rady a cenné připomínky, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

ÚVOD	12
TEORETICKÁ ČÁST	13
1 ZÁKLADNÍ POJMY	13
1.1 Nemovitost	13
1.2 Pozemek	13
1.3 Parcela	13
1.4 Stavba	14
1.5 Rodinný dům	14
1.6 Pojmy související s velikostí stavby	15
1.6.1 Podlaží a podkroví	15
1.6.2 Podlahová plocha	16
1.6.3 Zastavěná plocha podlaží	16
1.6.4 Obestavěný prostor	17
1.7 Katastr nemovitostí	19
1.7.1 Výpis z katastru nemovitostí	20
1.7.2 Kopie katastrální mapy	21
2 OCEŇOVÁNÍ	22
2.1 Oceňování majetku	22
2.1.1 Nákladový způsob ocenění majetku	23
2.1.2 Opatřebení staveb	25
2.1.3 Hodnota a cena	27
2.2 Položkový rozpočet	28
3 POJIŠŤOVNICTVÍ A POJIŠTĚNÍ	30
3.1 Životní a neživotní pojištění	30

3.2	Pojišťovna	31
3.3	Pojistná hodnota	31
3.4	Pojistná částka	32
3.5	Pojistná smlouva	32
3.6	Účastníci pojištění	33
3.7	Pojistné	34
3.8	Škodní událost	35
3.9	Pojistná událost	35
3.9.1	Likvidátor	36
3.10	Podpojištění a přepojištění	37
3.11	Pojistné riziko	38
4	POVODEŇ A ZÁPLAVA	39
4.1	Povodňový plán	39
4.2	Povodňové mapy	40
	PRAKTICKÁ ČÁST	41
5	LOKALITA POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI	41
5.1	Obec Nesovice	43
5.1.1	Základní údaje	43
5.1.2	Historie obce	43
6	POPIS POSUZOVANÉHO OBJEKTU	44
7	OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU	47
7.1	Podklady pro ocenění	47
7.2	Zastavěná plocha a obestavěný prostor rodinného domu	48
7.3	Metodický postup práce	49
7.3.1	Hodnota rodinného domu v době uzavření pojistné smlouvy	49
7.3.2	Hodnota rodinného domu bezprostředně před vznikem pojistné události	51

7.3.3	Popis pojistné události	57
7.3.4	Náklady na odstranění škod	60
7.3.5	Hodnota rodinného domu po opravách vzniklých škod	61
8	CELKOVÉ ZHODNOCENÍ.....	66
8.1	Opotřebení rodinného domu	66
8.2	Cena časová.....	67
8.3	Navrhované pojistné.....	69
	ZÁVĚR	70
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	72
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	76
	SEZNAM TABULEK	77
	SEZNAM GRAFŮ	78
	SEZNAM ZKRATEK	79
	SEZNAM PŘÍLOH.....	80

Úvod

Předmětem této diplomové práce je ocenění výše škody způsobené přívalovým deštěm na rodinném domě v obci Nesovice. Dle statistik České asociace pojišťoven patří povodně a záplavy mezi nejčastější příčiny vzniku škod na majetku. Je proto velmi důležité, aby lidé chránili svůj majetek proti nečekaným událostem.

Cílem diplomové práce je stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou přívalovým deštěm na rodinném domě v obci Nesovice podle přiměřených nákladů na uvedení pojištěné nemovitosti do původního (provozuschopného) stavu a vyhodnotit vliv provedených oprav po škodní události na hodnotu dané nemovitosti.

Teoretická část práce je rešerší odborné literatury a legislativy. Obsahuje základní pojmy běžně užívané v praktické části práce. Dále pojmy související s velikostí stavby. Následně je detailně popsán nákladový způsob ocenění nemovitosti a analytická metoda opotřebení. Další popsané pojmy souvisejí s pojišťovnictvím a povodněmi.

V praktické části jsou aplikovány výše zmíněné metody ocenění na určení hodnoty nemovitosti před a po pojistné události, jež se stala nenadále přívalovým deštěm. Úvodní kapitola praktické části se zabývá lokalitou, kde se nemovitost nachází. Poté se věnuji samotnému popisu objektu. Následně stanovím časovou cenu stavby před pojistnou událostí. Dále vyčísím výši nákladů na opravu škody způsobené pojistnou událostí. Konečně vypočítám časovou cenu stavby po nápravě škod.

Na závěr jsou shrnuty zjištěné poznatky a navrhuta nová pojistná částka pro posuzovaný rodinný dům.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Základní pojmy

Následující pojmy, které budou využívány v mojí diplomové práci, slouží k objasnění problematiky teorie oceňování nemovitostí.

1.1 Nemovitost

Pozemek nebo stavba, která je se zemí spojena pevným základem.¹ Nemovitost je definována zákonem v § 498 nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) následovně.

„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“²

1.2 Pozemek

Katastrální zákon vymezuje pozemek jako část zemského povrchu, který je oddělený od sousedních hranic území. Tyto hranice území mohou být správní jednotky, katastrálního území nebo hranicí držby, vlastnictví nebo druhu pozemků.³

Stavebním pozemkem se rozumí jeho části nebo souboru pozemků, které jsou určeny a vymezeny k umístění stavby, a to regulačním plánem nebo uzemním rozhodnutím.⁴

1.3 Parcela

Parcelou se rozumí polohově a geometricky určený pozemek, který je zobrazený v katastrální mapě a označuje se číslem parcely. Pozemek může tvořit i několik parcel.

¹ KLEDUS, R., *Oceňování movitého majetku*, s. 21

² Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., § 498

³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 5

⁴ Stavební zákon č. 183/2006 Sb., § 2

Plošný obsah průmětu pozemku je výměrou parcely, je vyjádřen v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlených na celé čtvereční metry.⁵

1.4 Stavba

Stavba je vymezena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. „*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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“⁶

Stavbou rozumíme konkrétní stavební objekt, který vznikl stavební činností. Rozdělujeme stavby na hlavní a vedlejší.⁷ Stavby podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. členíme na následující:

- pozemní stavby (budovy, jednotky, venkovní úpravy),
- inženýrské stavby a speciální pozemní (rozvody energií, vody, dopravní stavby, vodní, studny, komíny, ad.),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.⁸

1.5 Rodinný dům

Rodinným domem podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. § 13 odst. 2 rozumíme stavbu, ve které je více jak polovina všech podlahových ploch určena k bydlení a svým uspořádáním splňuje požadavky na rodinné bydlení. Rodinný dům může mít maximálně dvě nadzemní podlaží s podkrovím, může být podsklepený, a s nejvýše třemi bytovými jednotkami.⁹

⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 5

⁶ Stavební zákon č. 183/2006 Sb., § 2

⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 7

⁸ Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., HLAVA DRUHÁ, § 3

⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, § 13

1.6 Pojmy související s velikostí stavby

Všechny tyto pojmy obsahuje příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

1.6.1 Podlaží a podkroví

Podlaží je část budovy, která je vymezena dvěma následujícími úrovněmi. Vymezení představuje horní povrch nosné části stropní konstrukce, v případě založení podlaží na násypu nebo na rostlé půdě vymezuje rovina horní úrovně podkladu nacházející se pod podlahou. Podlaží se dělí na nadzemní a podzemní podlaží.

Pro **nadzemní podlaží** používáme označení 1.NP, 2.NP, číslování probíhá směrem nahoru.¹⁰ V případě, že je podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, můžeme označit jako mezipatro (MeP).¹¹

Podzemní podlaží značíme 1.PP, 2.PP. Je-li podzemní podlaží pouze jedno, je označováno pouze jako podzemí. Toto podlaží je vyjádřeno úrovní horního líce podlahy nebo její částí, kde je v průměru níže než 0,80 m pod přilehlým terénem ve styku s lícem stavby. Průměr se vypočte v uvažovaných místech, kterými jsou čtyři reprezentativní rohy posuzovaného podlaží.¹²

Podkrovím se rozumí střešní prostor nebo jeho část. Má účelové využití, v podkroví nemusí být žádné bytové prostory.¹³

1.6.1.1 Měření podlaží

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. je podlažím nazývána část budovy se světlou výškou minimálně 1,70 m. Odděluje se:

- dole dolním lícem podlahy daného podlaží,
- nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,

¹⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 21, 22

¹¹ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

¹² Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

¹³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 21, 22

- v případě nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, podlahy půdy u částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,
- u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

Podkroví nebo podzemí je podlažím, jeli alespoň v jednom místě prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m.

Rozlišujeme **světlou výšku podlaží** a **výšku podlaží**. Světlá výška představuje svislou vzdálenost horního líce podlahy a spodního líce stropu. Součástí výšky podlaží je i stropní konstrukce, tedy nášlapné vrstvy podlah nižšího a vyššího podlaží.¹⁴

1.6.2 Podlahová plocha

Podlahová plocha podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. je vyjádřena: „*podlahovou plochou se 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.*“¹⁵

Podlahová plocha je ohraničená lícem zdi, omítkou nebo obkladem, a měří se u podlahy. Vyjadřuje se v m², s přesností měření na centimetry. Proto se uvádí se dvěma desetinnými místy.¹⁶

1.6.3 Zastavěná plocha podlaží

Zastavěná plocha podlaží podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se rozumí „*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*“

¹⁴ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

¹⁵ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

¹⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 23

*nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.*¹⁷

Dle prof. Bradáče se jedná o plochu v půdorysném řezu. Je ohraničena svislými konstrukcemi budovy, případně její uvažované části. Nad podnoží nebo podezdívku se měří v 1. podlaží, ale bez započítávání izolačních přizdivek. Nastávají i případy, kdy například chybí stěna (i na více stranách), v těchto situacích není vždy výklad jednotný. Jedná se o lodžie, verandy, balkony nebo prostor, který je tvořený sloupky (obvodovými konstrukcemi).¹⁸

1.6.4 Obestavěný prostor

Podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku je obestavěný prostor vypočten součtem obestavěného prostoru (OP) spodní a vrchní části stavby a zastřešení. Neuvažuje se zde obestavěný prostor základů.¹⁹

Ohraničení OP spodní části stavby je „*po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdivek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem, dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.*“²⁰

OP vrchní stavby je „*po stranách ohraničený vnějšími plochami staveb, spodní část je ohraničena lícem podlahy 1. NP. Pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha 1.NP výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží. Nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy*

¹⁷ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

¹⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 25

¹⁹ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

²⁰ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby. “²¹

OP zastřešení včetně podkroví se u střech šikmých a strmých (bez ohledu na jejich tvar) se vypočte: „*vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.*“²²

Od OP se neodečítají:

- v obvodových zdech otvory a výklenky,
- lodžie, zapuštěné balkony, verandy aj,
- světlíky a nezastřešené průduchy menší 6 m² půdorysné plochy.

V OP neuvažujeme s balkony a přístřešky, které vyčnívají přes líc zdi průměrně nejvýše 0,50 m. Dále římsy, pilastry, půlslovy a vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo (atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi).

Balkony a nezakryté pavlače se připočítají, jestliže vyčnívají přes líc zdi o více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.²³

Dle prof. Bradáče je obestavěný prostor prostorové vymezení stavebního objektu, který je ohraničen vnějšími vymezeními plochami.²⁴

Rozlišujeme stavebně rozdílné části:

- základy (O_z),
- spodní část objektu (O_s),
- vrchní část objektu (O_v),
- zastřešení (O_t),

²¹ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

²² Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

²³ Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku

²⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 25

- doplňující části.

Hodnota základního obestavěného prostoru (O_p) je vyjádřena součtem jeho dílčích částí, můžeme tedy vyjádřit vzorcem:

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

Základní obestavěný prostor se uvádí v m³.²⁵

1.7 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí České republiky byl definován zákonem č. 344/1992 Sb., který byl poté nahrazen zákonem č. 256/2013 Sb.²⁶, o katastru nemovitostí. Obsahem katastru nemovitostí je soupis a popis nemovitostí v České republice, také jejich polohové a geometrické určení, katastrální území. Obsahuje také údaje o vlastnictví, věcných právech a případně dalších právních vztazích.²⁷

Katastr eviduje:

- „pozemky v podobě parcel,
- budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- právo stavby,

²⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 27

²⁶ Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb.

²⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 62

- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.* ²⁸

V katastru nemovitostí rozlišujeme různé druhy pozemků, a to ornou půdu, chmelnice a vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěnou plochu a nádvoří – pozemek, na kterém je budova (možno rozestavěná), společný dvůr, zbořeniště nebo vodní dílo. Pozemky neuvedené ve zmíněných druzích řadíme mezi ostatní plochy.²⁹

1.7.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru (též nazývaný list vlastnictví) je veřejnou listinou, která prokazuje stav dané nemovitosti evidované v katastru nemovitostí k okamžiku vyhotovení listu vlastnictví. Výpis z katastru nemovitostí je vydáván katastrálním úřadem. Výpis z katastru nemovitostí je poskytnut komukoliv na vyžádání, stačí znát pouze katastrální území a např. číslo popisné či evidenční, číslo parcely, IČ právnické osoby, případně jméno a datum narození vlastníka nemovitosti. Vydání výpisu je zpoplatněno částkou 100 Kč formou kolku, dle zákona o správních poplatcích č. 634/2004 Sb., v platném znění.³⁰

List vlastnictví je rozdělen na následující části:

- Část A
Informace o osobě vlastníka nemovitosti (v případě více vlastníků o vlastnících a jejich podílech).
- Část B
Identifikace nemovitosti (parcelní číslo, výměru, popisné nebo evidenční číslo budovy, druh pozemku a způsob jeho využití, ad.).
- Část C
Omezení vlastnického práva, vázaného k nemovitosti (např. věcné břemeno, předkupní právo, zástavní právo, ad.).

²⁸ Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb. § 3

²⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 63

³⁰ *Sazby správních poplatků*, [online], [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>

- Část D
Výčet nabývacích titulů vztahující se k vlastnictví nemovitosti.
- Část E
Zápisy technické povahy.
- Část F
Vztah BPEJ (týká se pouze zemědělských pozemků).³¹

Výpis z katastru nemovitostí, který je podkladem k ocenění nemovitosti by neměl být starší déle než 3 měsíce. V případě použití staršího výpisu, je nutné, aby si znalec informace z výpisu ověřil, a to buď potvrzením správnosti katastrálního výpisu od objednatele, nebo dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.³²

1.7.2 Kopie katastrální mapy

Kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků zhotovuje katastrální úřad. Aktuálnost katastrální mapy, jež je starší 3 měsíců, je potřeba ověřit u objednavatele.³³

Katastrální úřad vyhotovuje taktéž kopie katastrální mapy ve formátu PDF. Výstupem je stránka o velikosti A4 nebo A3, jež obsahuje kopii vybraného prostoru katastrální mapy. Je možné si vybrat ze tří měřítek – 1 : 1 000, 1 : 2 000, 1 : 500. Kopie v PDF je možné vytvořit pouze z míst, kde je k dispozici digitální katastrální mapa.³⁴

³¹ Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu, [online], [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>

³² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 61, 70

³³ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 61

³⁴ Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu, [online], [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>

2 Oceňování

Oceňování majetku je vymezeno zákonem č. 151/1997 Sb. „*Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.*“³⁵

Oceňování se rozumí činnosti, kdy určitému předmětu nebo souboru předmětů je přisuzován peněžní ekvivalent (cena a hodnota).³⁶

2.1 Oceňování majetku

Způsoby oceňování majetku a služeb upravuje § 2 v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů: „*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 prodejích 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. **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je **cena zjištěná.***“³⁷

³⁵ Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 1

³⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 47

³⁷ Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 2

Jinými způsoby oceňování jsou nákladový způsob, výnosový způsob, porovnávací způsob, oceňování podle jmenovité hodnoty, podle účetní hodnoty a podle kurzové hodnoty nebo oceňování sjednanou cenou.³⁸

2.1.1 Nákladový způsob ocenění majetku

Pro potřeby této diplomové práce jsem zvolil nákladový způsob ocenění, proto se jím následně budu zabývat detailněji. Tento způsob vychází z nutných nákladů vynaložených na pořízení oceňovaného předmětu, s ohledem na místo ocenění a jeho současný stav k oceňovacímu dni.³⁹

Oceňování rodinného domu

„Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCUzákladní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZCzákladní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru,

K4koeficient vybavení stavby,

K5koeficient polohový,

Kikoeficient změny cen staveb. “⁴⁰

Koeficient prodejnosti a koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

V dřívějších předpisech sloužil k odhadu ceny nemovitosti i koeficient prodejnosti (K_p), který je užitý v prvním ocenění nemovitosti v praktické části práce pro rok 2008. Hodnoty tohoto koeficientu jsou v příloze č. 39 vyhlášky č.3/2008 Sb.⁴¹ V současných

³⁸ Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 2

³⁹ Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 2

⁴⁰ Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 13

⁴¹ Vyhláška č.3/2008 Sb., Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 15

předpisech je cena stavby násobena koeficientem, který upravuje cenu objektu podle polohy a trhu (pp). Vyjadřuje se vzorcem:

$$CS = CS_N \times pp$$

„kde

CS..... cena stavby v Kč,

CS_N.....cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp.....koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce.

$$pp = I_T \times I_P$$

kde

I_Tindex trhu,

I_Pindex polohy.^{„42}

Index trhu je vyjadřuje vzorec:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

„kde

1.....konstanta,

P_ihodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č.1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i.....pořadové číslo znaku indexu trhu.^{„43}

⁴² Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 10

⁴³ Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb. § 4

Index polohy vyjadřuje vzorec:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

„kde

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

ipořadové číslo znaku indexu polohy,

npočet znaků indexu polohy. “⁴⁴

2.1.2 Opotřebení staveb

Opotřebení staveb uvedené v příloze č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. vyjádříme, jako snížení ceny objektu, kterou snižuje jeho stáří a stav. Uvažujeme životnost stavby nebo jejích jednotlivých prvků. K opotřebení jsou využívány dvě metody – lineární a analytická. Stáří stavby je uváděno v letech a výpočet probíhá od vydání kolaudačního souhlasu, nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo oznámením stavebnímu úřadu o užívání stavby, do roku ocenění. V případech, kdy není zjištěno stáří stavby (z jiného dokladu) se stáří určí odhadem.⁴⁵

2.1.2.1 Lineární metoda opotřebení

Příloha č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. říká, že lineární metoda se používá při rozdělení rovnoměrného opotřebení, předpokládá se celá doba životnosti. Roční opotřebení se počítá dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Při výpočtu lineární metody, dle cenového předpisu, může opotřebení činit maximálně 85 %.

⁴⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb. § 4

⁴⁵ Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

2.1.2.2 Analytická metoda opotřebení

Pro výpočet opotřebení v této práci jsem zvolil analytickou metodu. Je to metoda, která využívá váženého průměru opotřebení všech jednotlivých konstrukcí a vybavení. Její užívání je časté před nebo po prováděné rekonstrukci, v případě mimořádně dobrém nebo špatném technickém stavu budovy. Dále se používá, jestliže opotřebení vypočítané lineární metodou je nevýstižné nebo větší než 85 %, stavba je kulturní památkou, byla-li provedena přístavba, nástavba nebo vestavba. V případě poškození živelnou pohromou (povodeň, požár) použijeme také analytickou metodu opotřebení.⁴⁶

Výpočet opotřebení:

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

„kde

npočet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_icenové 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 cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_iskutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_ipředpokládaná 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).“⁴⁷

⁴⁶ Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

⁴⁷ Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

2.1.3 Hodnota a cena

Hodnota je odhad. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím či službami na straně jedné a kupujícími či prodávajícími na straně druhé, podle hodnoty užitku/prospěchu vlastníka zboží nebo služby. Rozlišujeme různé druhy hodnot, podle jejich definice. Při samotném oceňování je nutné přesně uvést, jaký druh hodnoty bude zjišťován.⁴⁸

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, která se snižuje o přiměřené opotřebení. V právním názvosloví je nazývána cenou časovou. V zákoně o oceňování je obdobou věcné hodnoty cena zjištěná nákladový způsobem (bez koeficientů K_p , pp).

Výnosová hodnota je prováděna z výnosu nemovitého majetku, zjišťuje se z ročního nájemného, jako „*součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti*.“⁴⁹ Roční nájemné se snižuje o roční provozní náklady. Mezi provozní náklady patří daň z nemovitostí, údržba objektu, pojištění, odpisy, aj.⁵⁰

Cena za zboží nebo službu se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku. Rozlišujeme cenu zjištěnou, cenu pořizovací, cenu reprodukční a cenu obvyklou. Částka se zveřejňuje nebo nezveřejňuje a její vztah k hodnotě věci může nebo nemusí být.

Cena zjištěná se používá k jiným účelům, než k prodeji. Vychází z cenového předpisu, který nalezneme v Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997Sb. a v současné prováděcí vyhlášce. Tento typ ceny slouží například k určení výše cen za daň dědickou nebo darovací.⁵¹

Cena pořizovací je někdy označována cenou historickou. Je to typ ceny, která byla v době pořízení, u staveb postavení objektu. Neuvažuje se zde žádné opotřebení.

⁴⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 47

⁴⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 51

⁵⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 51

⁵¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 47, 49

Cena reprodukční je taková, za kterou bychom si mohli danou nebo porovnatelnou věc pořídit. Uvažuje se zcela nové pořízení věci v době ocenění a to bez opotřebení. Zjišťování je prováděno za pomoci podrobného položkového rozpočtu nebo prostřednictvím agregovaných položek.⁵²

Cena obvyklá, někdy označována cenou obecnou nebo také tržní hodnotou. Podstata ceny obvyklé je srovnatelného druhu s podobnými vlastnostmi a stářím. Používá se při prodeji podobného nebo stejného majetku. Zjišťováno porovnávacím způsobem, jestliže jsou k tomu potřebné informace. Důležitou součástí je den a místo ocenění. Cena obvyklá je odborný odhad a nelze vypočítat, s cenou zjištěnou se může také výrazně rozcházet.⁵³

2.2 Položkový rozpočet

V diplomové práci je sestaven položkový rozpočet ke zjištění výše škody vzniklou pojistnou událostí. Položkový rozpočet obsahuje podrobný popis jednotlivých položek stavebních prací a stavebních materiálů s jejich cenami, dále obsahuje výkaz výměr, měrné jednotky, množství a čísla položek. Rozpočet je sestaven za pomoci softwaru KROS plus od společnosti ÚRS PRAHA, a.s. Program obsahuje databázi cenové soustavy ÚRS.⁵⁴ Cenová soustava zpracovává údaje cen stavebních materiálů a dílců, ceny stavebních a montážních prací. Cena položek může být sestavena pomocí směrných orientačních cen nebo individuální kalkulací. Cena je vytvořena jako nákladová cena s připočteným přiměřeným ziskem.⁵⁵

Mezi další rozšířené programy na našem území patří BUILD power společnosti RTS, a.s., euroCALC společnosti CALLIDA, s.r.o., aj.⁵⁶

⁵² BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 51

⁵³ HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitost*, s. 33

⁵⁴ KROS plus, [online], [cit. 2015-05-17]. Dostupné z: <http://pro-rozpocety.cz/cs/software-a-data/kros-plus/>

⁵⁵ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 133

⁵⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, s. 720

Vybrané pojmy:

HSV (hlavní stavební výroba) – hrubá stavba výstavby objektů, inženýrských sítí i stavebních děl vodního hospodářství.

PSV (přidružená stavební výroba) – řemeslná činnost, instalační a dokončovací práce a kompletování.

Montáže – je to typ prací a výkonů prováděných na stavebním díle pomocí ceníků řady M.

VRN (vedlejší rozpočtové náklady) – jedná se o náklady, které souvisejí s konkrétní realizací stavby a nedají se přiřadit k jednotlivým pracím. Náklady souvisejí s umístěním stavby.

Výkaz výměr – je podklad, který se zpracovává v jednotlivých položkách a slouží k ocenění konstrukcí. Výkaz výměr se vytváří z technických zpráv a projektové dokumentace. Ve výkazu výměr je potřebné dodržování předpokládaného technologického postupu výstavby a dodržovat návaznost prací.

Měrná jednotka – zkratka MJ, přísluší jednotlivým druhům prací a konstrukcí. Vyjadřuje v jakých jednotkách je počítáno (např. m, t, kus). Měrná jednotka je součástí všech položek a vztahuje se k nim cena.

Hmotnost – je váhové vyjádření dané položky stavební práce, které je nezbytné pro výpočet přesunu hmot.

Jednotková cena – údaj vynásobený počtem měrných jednotek, kterým získáme celkovou cenu za položku.⁵⁷

⁵⁷ *Manuál základů rozpočtování a kalkulací stavebních prací*, [online], [cit. 2015-05-17]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>

3 Pojišťovnictví a pojištění

Pojišťovnictví je specifickým odvětvím ekonomiky zabývající se poskytováním pojistných produktů. Snahou je řešení důsledků negativních nahodilých událostí.

Pojištění je nejvýznamnější nástroj řešení těchto negativních dopadů. Význam pojištění je důležitý v oblastech stabilizace úrovně ekonomických subjektů, ovlivňování fungování tržní ekonomiky (krytí ztrát z pojistných plnění), uplatnění odpovědnosti ekonomických subjektů za sociální situaci, zejména pak finanční stabilitu a konečně význam pojištění ve tvorbě a investování technických rezerv pojišťoven.⁵⁸ Pojištění rozdělujeme na životní a neživotní.

3.1 Životní a neživotní pojištění

Životní pojištění je zaměřené především na ochranu osob před nepředvídatelnými událostmi, kterými mohou být mimo jiné úmrtí, odchod do invalidního důchodu nebo závažné onemocnění. Existují dva druhy životního pojištění – rezervotvorné (investiční, kapitálové) a rizikové. Kapitálové je uzavíráno především kvůli garantované částce na dožití, investiční pro spořicí složku a investici části pojistného do podílových fondů. Riziková kryjí základní rizika, není zde tedy žádná spořicí složka.⁵⁹

Neživotní pojišťovny nabízí svým klientům především pojištění bydlení, jedná se o pojištění staveb a domácností. Dále tyto pojišťovny nabízí pojištění motorových vozidel, povinné ručení a havarijní pojištění.⁶⁰

V rámci této diplomové práce se zaměřím na pojištění nemovitosti. Pojištění představuje produkt, který ochrání nemovitost proti různým negativním vlivům, například havárie, úmyslné poškození, krádež či živelná pohroma.⁶¹ Pojištění

⁵⁸ DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*, s. 9

⁵⁹ *Co je to životní pojištění*, [online], [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/80353-co-je-zivotni-pojisteni>

⁶⁰ *AXA pojišťovna*, [online], [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.axa.cz/o-nas/skupina-axa/spolecnosti-skupiny-axa/pojistovna/obsah/axa-pojistovna-a-s/>

⁶¹ *Neživotní pojištění*, [online], [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/specialy/financi-gramotnost/nezivotni-pojisteni/>

nemovitosti je vztaženo pouze na pojištěnou stavbu, její součástí tedy nejsou movité věci, které tato stavba uvnitř obsahuje.⁶²

3.2 Pojišťovna

V Československu působilo do roku 1945 více než 700 pojišťoven. V tomtéž roce došlo k jejich znárodnění a počet byl omezen na pět. V období centrálně řízené ekonomiky existovala pouze jediná státní pojišťovací instituce, která měla monopolní postavení. Tato státní pojišťovna poskytovala úzký sortiment služeb s malou možností individuálního přístupu. Po vydání Zákona o pojišťovnictví v roce 1991 začaly vznikat nové pojišťovny. Pojistný trh v současnosti nabízí širokou škálu pojistných produktů.⁶³

Na našem území rozlišujeme tuzemskou pojišťovnu, pojišťovnu z jiného členského státu Evropské unie nebo pojišťovnu z ostatních států. Tuzemská pojišťovna musí mít uděleno povolení k provozování činnosti od České národní banky a zároveň být právnickou osobou se sídlem v České republice. Pojišťovna z jiného členského státu EU musí mít uděleno povolení v tom daném státě a pojišťovna z jiného státu, musí sídlit ve své zemi. I tyto dva druhy pojišťoven musejí být právnickými osobami.⁶⁴

3.3 Pojistná hodnota

Termín **pojistná hodnota** používáme v důsledku pojistné události a rozumíme tak maximální možné majetkové újmě. Pojistná hodnota může být vyjádřena jako nová nebo časová cena.⁶⁵

Nová cena dle zákona č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě 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.*“⁶⁶

⁶² *Pojištění majetku*, [online], [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/pojisteni/majetek/>

⁶³ DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*, s. 11,12

⁶⁴ Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví, § 3

⁶⁵ NEMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, s. 3

⁶⁶ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, § 3

Cena časová dle zákona č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě 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.“*⁶⁷

3.4 Pojistná částka

Pojistná částka má být stanovena např. na základě pojistné hodnoty věci. U movitých věcí se pojistná hodnota rovná nové ceně, za kterou byla na trhu pořízena pojišťovaným. U pojištění budov a staveb se rozumí finanční částce, která je zapotřebí k rovnocenné náhradě budovy při jejím poškození nebo dokonce při jejím úplném zničení. Tedy pojistná hodnota se rovná nové ceně stavby.⁶⁸

3.5 Pojistná smlouva

Pojistná smlouva je definována v § 2 zákona č. 37/2004 Sb. *„Pojistná smlouva je smlouvou 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.“*⁶⁹

Smlouva musí vždy také obsahovat:

- *„určení pojistitele a pojistníka,*
- *určení oprávněné osoby,*
- *určení, zda se jedná o pojištění škodové nebo obnosové,*
- *vymezení pojistného nebezpečí a pojistné události,*
- *výši pojistného, jeho splatnost a údaj o tom, zda se jedná o pojistné běžné nebo jednorázové,*
- *vymezení pojistné doby a doby, na kterou byla pojistná smlouva uzavřena,*

⁶⁷ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, § 3

⁶⁸ NEMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, s. 7

⁶⁹ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 2

- *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.*⁷⁰

3.6 Účastníci pojištění

Účastníky pojištění tvoří tři základní subjekty - pojistitel, pojistník a pojištěný, někdy také doplněny dalšími subjekty, kterými mohou být obmyšlený, oprávněná osoba aj.

Pojistitel

Pojistitelem může být právnická osoba oprávněná provozovat pojištění – pojišťovna nebo subjekt s uděleným povolením k pojišťovací činnosti.

Pojistník

S pojistitelem uzavírá pojistnou smlouvu právě pojistník, který má oprávnění provádět ve smlouvě změny a možnost ji vypovědět. Povinností pojistníka je včas hradit pojistné. Pojistník může být zároveň pojištěným.⁷¹

Pojištěný

Osoba mající právo na pojistné plnění. Pojištění se mohou vztahovat na majetek, odpovědnost za škodu, zdraví nebo na jiné hodnoty pojistných zájmů.

Oprávněná osoba

Osoba, které vznikne právo na pojistné plnění v důsledku pojistné události.

Obmyšlená osoba

Obmyšlený je osoba, která je v pojistné smlouvě určena pojistníkem. V případě smrti pojištěného jí vznikne právo na pojistné plnění.⁷²

⁷⁰ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 4

⁷¹ *Pojistná smlouva*, [online], [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/pojistna-smlouva>

⁷² Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 3

3.7 Pojistné

Pojistiteli náleží právo na pojistné dnem vzniku pojistné smlouvy nebo dnem, který je dohodnut ve smlouvě. Splatnost pojistného nastává prvním dnem pojistného období. Pojistník si může od pojistitele vyžádat informaci, jakým způsobem je stanovena výše pojistného.⁷³

V zákoně č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě se uvádí:

- *„Pojistitel má právo na pojistné za pojistnou dobu, nestanoví-li tento zákon jinak nebo nebylo-li v pojistné smlouvě dohodnuto jinak.*
- *Pojistná smlouva může stanovit podmínky, za kterých má pojistitel právo v souvislosti se změnami podmínek rozhodných pro stanovení výše pojistného, s výjimkou změny věku a zdravotního stavu u pojištění osob, upravit nově výši běžného pojistného na další pojistné období. Pojistitel je povinen nově stanovenou výši pojistného sdělit pojistníkovi nejpozději ve lhůtě 2 měsíců před splatností pojistného za pojistné období, ve kterém se má výše pojistného změnit. V jiných případech nelze bez dohody s pojistníkem výši pojistného měnit, nestanoví-li tento zákon jinak.*
- *Pokud pojistník se změnou výše pojistného podle odstavce 3 nesouhlasí, musí svůj nesouhlas uplatnit do 1 měsíce ode dne, kdy se o navrhované změně výše pojistného dozvěděl; v tomto případě pak soukromé pojištění zanikne uplynutím pojistného období, na které bylo pojistné zapláceno, nebylo-li dohodnuto jinak. Pojistitel je povinen ve sdělení o nově stanovené výši pojistného pojistníka na tento následek upozornit.*
- *Pojistitel je oprávněn započíst proti pojistnému plnění, s výjimkou pojistného plnění z povinného pojištění, dlužné částky pojistného a jiné splatné pohledávky ze soukromého pojištění.*
- *Pojistitel je povinen přijmout splatné pojistné a jiné splatné pohledávky ze soukromého pojištění vyplývající z pojistné smlouvy též od zástavního věřitele pojistníka nebo od oprávněné osoby či od pojištěného.“⁷⁴*

⁷³ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 12

⁷⁴ Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 13

3.8 Škodní událost

Česká asociace pojišťoven definuje škodní událost následovně:

„Skutečnost, ze které vznikla škoda a jež by mohla být důvodem vzniku pojistné události a mohla by zakládat právo na pojistné plnění z pojištění.

Jednotlivé škody mohou mít různé povahy⁷⁵:

- *škody na zdraví (zranění, nemoc, smrt),*
- *věcné škody (ztráta, poškození nebo zničení věci),*
- *finanční škody (ztráta příjmu apod.).*

Hlášení škodní události⁷⁶:

- *telefonicky na clientském centru příslušné pojišťovny,*
- *on-line prostřednictvím webových formulářů příslušné pojišťovny,*
- *písemně na formuláři příslušné pojišťovny (lze stáhnout z webových stránek příslušné pojišťovny nebo vyzvednou osobně na jejich pobočkách),*
- *nutno přiložit potřebné podklady (jsou přesně vypsány na formuláři ke hlášení škod).“*

3.9 Pojistná událost

Pojistná událost definována zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě: *„nahodilá skutečnost blíže označená v pojistné smlouvě nebo ve zvláštním právním předpisu, na který se pojistná smlouva odvolává, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele poskytnout pojistné plnění.“⁷⁷*

⁷⁵ *Škodní události*, [online], [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/skodni-udalosti>

⁷⁶ *Škodní události*, [online], [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/skodni-udalosti>

⁷⁷ Zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 3

Dle České asociace pojišťoven: „*Nahodilá skutečnost, se kterou je spojen vznik povinnosti pojistitele plnit. Konkrétní podmínky vzniku pojistné události určují pojistné podmínky a smluvní ujednání.*”⁷⁸

Spoluúčasti pojistné události rozumíme jako částce stanovené v pojistné smlouvě nebo pojistných podmínkách. Jestliže není pojistným plněním přesažena výše sjednané spoluúčasti, pojišťovna není povinna hradit pojistné plnění. V případě větší škody pojistitel odečítá spoluúčast od pojistného plnění.⁷⁹

3.9.1 Likvidátor

Likvidátor řeší pojistné události, pracuje pro konkrétní pojišťovnu a je odborníkem v dané problematice – pojištění vozidel, nemovitostí, aj. Náplní jeho práce je, že přijímá a vyřizuje pojistné události. Odborně posuzuje nárok a výši pojištěných na vyplacení pojistného plnění. Řídí se normou příslušné pojišťovny.⁸⁰

Technik provádí ohledání věci poškozené škodní událostí a jeho úkolem je zajištění podkladových materiálů k následné likvidaci pojistné události. Technik také posoudí rozsah a příčinu vzniklé škody.⁸¹

Dle zákona o pojišťovacích zprostředkovatelích a likvidátorech pojistných událostí je vymezen **samostatný likvidátor pojistných událostí**:

„(1) *Samostatný likvidátor pojistných událostí provádí na základě smlouvy uzavřené s pojišťovnou, jejím jménem a na její účet, šetření nutné ke zjištění rozsahu její povinnosti plnit ze sjednaného pojištění.*

(2) *Smlouva samostatného likvidátora pojistných událostí s pojišťovnou podle odstavce 1 obsahuje vždy:*

⁷⁸ *Škodní události*, [online], [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/skodni-udalosti>

⁷⁹ *Pojistné podmínky*, [online], [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: http://www.top-pojisteni.cz/public/uploads/documents/domov/axa/axa_pp_2014.pdf

⁸⁰ *Likvidátor pojistné události*, [online], [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.generali.cz/slovnicek-pojmu/likvidator-pojistne-udalosti>

⁸¹ *Technik likvidace pojistných událostí*, [online], [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www.vzdelavaniaprace.cz/profese/technik-likvidace-pojistnych-udalosti/1681>

- a) vymezení pojistných událostí, kterých se smlouva týká, a to ve vztahu k pojistným odvětvím podle zvláštního právního předpisu,
 - b) vymezení rozsahu dohodnutých činností,
 - c) vymezení pravomocí smluvních stran při likvidaci pojistných událostí včetně možnosti využití při likvidaci pojistných událostí i součinnosti dalších osob a podmínek této součinnosti.
- (3) Samostatný likvidátor pojistných událostí musí být zapsán do registru, splňovat podmínky důvěryhodnosti a podmínky stanovené tímto zákonem pro základní kvalifikační stupeň odborné způsobilosti.
- (4) Samostatný likvidátor pojistných událostí musí být po celou dobu výkonu své činnosti pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou výkonem této činnosti s limitem pojistného plnění nejméně ve výši odpovídající hodnotě 500 000 eur na každou pojistnou událost, v případě souběhu více pojistných událostí v jednom roce nejméně ve výši odpovídající hodnotě 1 000 000 eur.⁸²

3.10 Podpojištění a přepojištění

Předmětem pojištění je majetek uvedený v pojistné smlouvě, může se jednat o věc nebo soubor věcí, případně o jiný majetek.

Podpojištění nastává, jestliže pojistná částka nepokryje hodnotu pojišťovaného majetku. V případě pojistného plnění snižuje pojistitel vyplacenou částku v poměru, ve kterém je pojistná částka ke skutečné pojistné hodnotě pojišťovaného majetku. Výjimka nastává, je-li jiná dohoda ve smlouvě.

V opačném případě, jestliže je pojistná částka vyšší než pojišťovaný majetek, nastává **přepojištění**. V tomto případě má možnost pojistník nebo pojistitel navrhnout snížení pojistné částky pro další pojišťovací období.⁸³

⁸² Zákon č. 38/2004 Sb. o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona, § 10

⁸³ NEMEČEK, A., JANATA, J. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*, s. 8

3.11 Pojistné riziko

Pojistné riziko vymezeno zákonem č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, jako „*míra pravděpodobnosti vzniku pojistné události vyvolané pojistným nebezpečím*“.⁸⁴

Pojistné riziko nám udává, jaká je pravděpodobnost vzniku pojistné události vyvolaná pojistným nebezpečím. Nenadále události a na jejich základě vzniklé škody způsobují to, že se lidé pojišťují. Bez pojištění by případné vzniklé škody mohly nepojištěným osobám výrazně ohrozit finanční situaci. Pojištění nemovitostí je dobrovolné. Pouze na povinné ručení motorových vozidel je nutnost uzavření pojištění dána zákonem, při nedodržení klientům nastávají tvrdé sankce.⁸⁵

⁸⁴ Zákon č. 37/2004 Sb. o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů, § 3

⁸⁵ *Epojisteni.cz* [online], [cit. 2015-05-17]. Dostupné z: <http://www.epojisteni.cz/pojem-pojistne-riziko/>

4 Povodeň a záplava

Povodeň nastává při zaplavení území vodou, při kterém nastane zvýšení hladiny vodních toků, rybníků, přehrad. Vodní tok zaplavuje území mimo koryto řeky, tím způsobuje rozsáhlé materiální škody, pustoší životní prostředí, ohrožuje lidské zdraví. Povodně jsou převážně tvořeny přírodními jevy, ať už se jedná o mimořádný úhrn srážek, tající sníh nebo led. Mohou i nastat v případě havárie vodního díla (protržení hráze). Povodně rozdělujeme do tří stupňů povodňové aktivity.⁸⁶

Záplava je stojící nebo proudící vodní plocha. Její vznik nemusí být zapříčiněn vodními toky, jak je uvedeno v u povodně, ale vznik úhrnem srážek, tajícím sněhem nebo vodovodním zařízením, aj.⁸⁷

4.1 Povodňový plán

Povodňové plány jsou dokumenty obsahující včasné a spolehlivé informace o vývoji povodně. Zaznamenávají organizaci, přípravu a možnost ovlivnění odtoků. Jejich obsah se dělí na věcnou, organizační a grafickou část, kde věcná část obsahuje údaje nutné pro zajištění ochrany před povodněmi, organizační část zahrnuje seznamy a adresy pro spojení účastníků pro ochranu před povodní. Grafická část obsahuje mapy a plány (záplavová území, evakuační trasy, informační místa, ad.).

Povodňovými plány jsou povodňové plány obcí, povodňové plány správních obvodů obcí s rozšířenou působností, správních obvodů krajů a celkový povodňový plán České republiky.

Povodňové plány pro stavby ohrožené povodněmi v záplavovém území zpracovává vlastník stavby, tehdy když by průběh povodně mohl být danou stavbou zhoršen. O této povinnosti zpravidla rozhoduje vodoprávní úřad.⁸⁸

⁸⁶ *Povodeň* [online], [cit. 2015-05-20]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/povoden.aspx>

⁸⁷ *Triglav* [online], [cit. 2015-05-20]. Dostupné z: <http://www.triglav.cz/o-nas/archiv-novinek/povoden-nebo-zaplava/>

⁸⁸ Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), § 71

4.2 Povodňové mapy

Povodňové mapy jsou zdrojem pro odhalení možných rizik povodní a záplav na území České republiky. Pojistitelé využívají systém ke zjištění cen pojistného u majetku. Systém byl vyvinut mezi lety 2002 a 2003 a je pravidelně aktualizován. Díky přesnému digitálnímu modelu je možné zpracovat vlastnosti terénu. Zóny záplav označené jako rizikové udávají míru rizika zasažení povodní na daném území. Zmapováno je přibližně 30 000 km toků s povodím, které dosahuje minimálně 10 km². Použití pro jiné účely nežli je pojišťovnictví může být zavádějící. Informace uváděné v mapách jsou standardem České asociace pojišťoven.⁸⁹

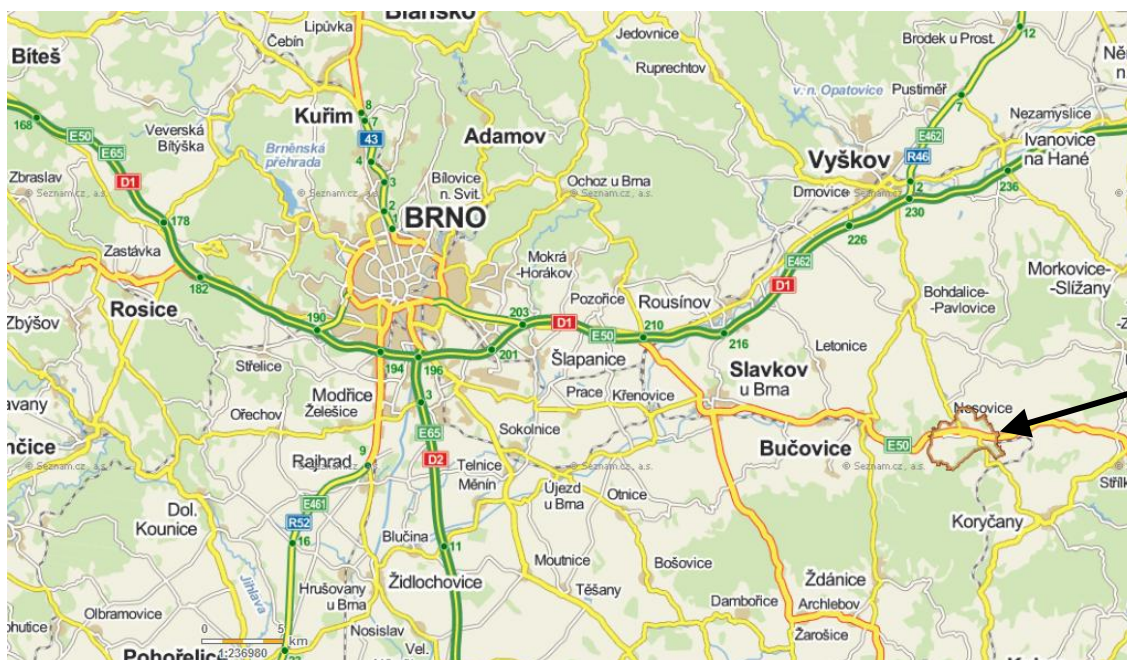
⁸⁹ *Povodňové mapy* [online], [cit. 2015-05-21]. Dostupné z <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

PRAKTICKÁ ČÁST

Tato část diplomové práce je zaměřena na stanovení výše pojistného plnění za škodu způsobenou přívalovým deštěm na rodinném domě v obci Nesovice. Zjištění časové ceny v době uzavření pojistné smlouvy u AXA pojišťovny, a.s., bezprostředně před pojistnou událostí a zjištění časové ceny po provedení oprav vzniklých škod.

5 Lokalita posuzované nemovitosti

Česká republika je rozdělena na 14. krajů. Pro účely práce byl vybrán rodinný dům v Jihomoravském kraji, okrese Vyškov, nacházející se v obci Nesovice. Obec leží východně od Brna, přibližně 7 km východně od města Bučovice.

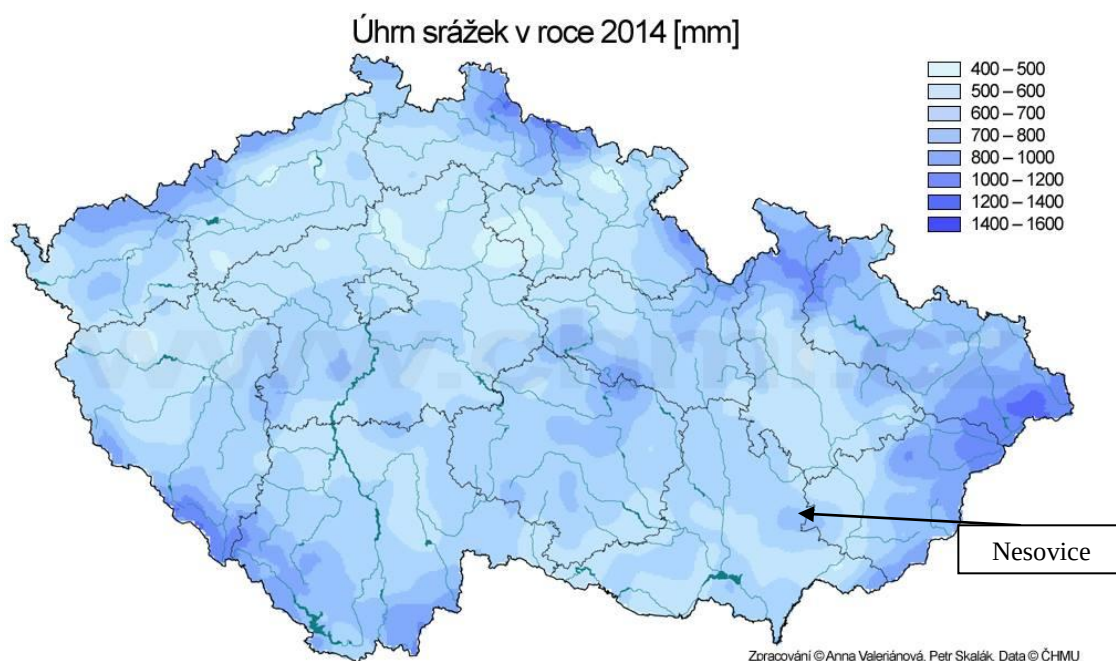


Obrázek 1 – Poloha obce Nesovice ve výřezu mapy⁹⁰

⁹⁰ Geoportál, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://geoportal.gepro.cz/OBCE/593419#/>

Podnebí České republiky

Území České republiky je v mírném pásu, na rozhraní kontinentální a oceánského podnebí. Pro tuto oblast je charakteristické střídání čtyř ročních období. Ročně projde územím přes 140 front s poměrně hojnými srážkami. Nejvíce srážek připadá na letní měsíce, jako nejdeštivější je považován červen a červenec.⁹¹ Konvektivní srážky nazývané také příchovými dešti, vznikají při ochlazení výstupných vzdušných proudů, které se ohřály na zemském povrchu a dosahují značných rychlostí. Deště jsou většinou lokálního charakteru a zvyšují úhrny srážek - při bouřkách může během pár hodin spadnout až polovina měsíčního průměru. Povodňové situace na malých povodích jsou často způsobeny konvektivními srážkami.⁹²



Obrázek 2 – Úhrn srážek v roce 2014⁹³

⁹¹ *Klima České republiky*, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://www.in-pocasi.cz/archiv/klima.php>

⁹² Máca, P. *Diskuse k dešťovým srážkám*, [online], [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www1.sysnet.cz/projects/env.ris/ekodisk.nsf/4d735ff9c7e64b58c12569e7001a2d9c/38db1c113eba0595c1256c370073302e!OpenDocument>

⁹³ *Úhrn srážek v roce 2014*, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/meteo/ok/images/sra14.gif>

5.1 Obec Nesovice

Obec se rozléhá při ústí řeky Hvězdličky do řeky Litavy a zároveň se obec rozléhá na trase státní silnice spojující město Brno a Uherské Hradiště.⁹⁴

Následující část práce obsahuje základní informace o zemědělské obci s její stručnou historií.

5.1.1 Základní údaje

Obec Nesovice se skládá ze dvou území – Nesovice a Letošov. Oba celky mají svá katastrální území. K roku 2014 obec uvádí 1082 obyvatel.⁹⁵ Rozloha obce činí 1027 ha. Obec má standardní občanskou vybavenost, nalezneme zde poštu, základní a mateřskou školu, zdravotnické zařízení, knihovnu, obchody.⁹⁶ Nesmíme opomenout víceúčelová hřiště a sportoviště i koupaliště.

5.1.2 Historie obce

Vznik obce se datuje do roku 1131. V průběhu století byly Nesovice majetkem různých rytířů. Během třicetileté války vojsko zpusťovalo celý kraj. Ve vývoji obce se odrazila stavba železniční tratě z Brna do Uherského Brodu, kde projel první vlak v roce 1878. Velký význam měla také samostatná výstavba silnic. V této době žilo v obci 335 obyvatel. Po první světové válce obec získala svoji současnou podobu. Parcelace půdy z roku 1921 vytvořila z nesovického panství jeden celek, který měl až 1000 obyvatel. I v této době lidé zažívali těžkosti, které byly způsobeny krupobitím, bouřemi, povodněmi nebo také krutými zimami. Za druhé světové války probíhala výstavba dálnkové silnice a k Nesovicím byla připojena vedlejší obec Letošov (rok 1942). Nesovice po druhé světové válce měnily svůj vzhled, vybudováním nových ulic a domů, které byly postaveny na severní straně říčky Litavy.⁹⁷

⁹⁴Nesovice, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://nesovice.cz/old/index.htm>

⁹⁵Veřejná databáze, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=MOS+A04+OB1.16&vo=null>

⁹⁶Veřejná databáze, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislatab=MLO5013PU_OB2.74&vo=null

⁹⁷Historie obce, [online], [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://nesovice.cz/historie-obce.html>

6 Popis posuzovaného objektu

Pojistnou událostí dotčenou nemovitostí je řadový rodinný dům. Nemovitost je situována v jižní okrajové zastavěné části obce, směrem k Ždánickému lesu. Vstup do RD je orientován na sever. Objekt je přízemní, nepodsklepený. V blízkosti se nachází železniční trať. Objekt č.p. 176 umístěný v k.ú. Nesovice, na pozemku parc. č. 210. Dům je přístupný z místní komunikace, která je ve vlastnictví Jihomoravského kraje (p.č. 1732/1 k.ú. Nesovice). Za dvorem se nachází zahrada s trvalými porosty. RD je napojen na inženýrské sítě – vodu, kanalizaci, elektrickou energii a plyn. Venkovní úpravy tvoří drátěný plot, zpevněná plocha dvora a předložené schody.



Obrázek 3 – Rodinný dům, na kterém došlo dne 27.3.2015 ke škodní události způsobené přívalovým deštěm⁹⁸

⁹⁸ Vlastní zpracování

Dispoziční řešení RD

Při pohledu z ulice je při pravé straně průjezd, za ním následuje chodba, šatna, WC. Uprostřed průčelí vstup do domu s chodbou, naproti vstupu je koupelna. Dále se zde nachází průchozí jeden pokoj se vstupem do druhého pokoje, obě místnosti mají okna směrem do ulice. Ze zmíněného průchozího pokoje je vstup také do kotelny a kuchyně, která se nachází v levé části domu. Následuje hala se vstupem do třetího pokoje s okny do dvora.

Podkrovní prostor

Půdní neobyvatelný prostor. Přístup umožněn pomocí žebříku.

Stavebně-technické řešení:

Základy – základové pasy z betonu prokládané lomovým kamenem

Zdivo – původní smíšené, kotovice a cihelné o tl. 30 a 45 cm

Střecha – sedlová, krov dřevěný vaznicový s vikýři

Krytina – dvoudrážková ražená pálená, nad přístavkem z pozinkovaného plechu

Klempířské práce – žlaby, svody, lemování komína, parapety

Venkovní úprava – fasáda – břizolit a vápenná hladká, obklad – teracové desky

Vnitřní úprava stěn – omítky – vápenné hladké dvouvrstvé

Vnitřní obklady – koupelna, kuchyně

Stropy – dřevěné trámové, z podhledu s podbitím a omítkou

Podlahy a dlažby – dřevotřískové desky a dřevěná prkna, keramická dlažba a PVC

Okna – dřevěná dvojí, bílý a hnědý nátěr

Dveře – dřevěné hladké a prosklené

Vrata – dřevěná, dvoukřídlá do ocelové konstrukce

Vytápění – kotel na zemní plyn, rozvody z ocelových potrubí, litinová článková tělesa

Rozvod vody – studena, teplá, rozvody z ocelových pozinkovaných trubek

Sanitární zařízení – WC splachovací, umyvadla, vana

Zdroj teplé vody – ohřev v plynovém kotli

Historie objektu

Rodinný dům byl postaven v roce 1926. Objekt prošel celkovou rekonstrukcí, která proběhla během let 1985 - 1992, převážně svépomocí. Hlavní stavební konstrukce zůstaly a střešní konstrukce byla též zachována původní, i s podkrovním prostorem. Stavebně technický stav odpovídá stáří nemovitosti. Běžná údržba objektu prováděna, technický stav budovy je dobrý.

7 Ocenění rodinného domu

V této části práce je stanovení ceny nemovitosti před vznikem pojistné události, ke dni uzavření pojistné smlouvy se společností AXA pojišťovna a.s., podle tehdy platné oceňovací vyhlášky. Stanovení ceny je provedeno nákladovým způsobem. Zjištěná cena je porovnána s částkou uvedenou v pojistné smlouvě. Po vzniklé pojistné události v měsíci březnu 2015 jsou vypočteny náklady na způsobenou škodu přívalovým deštěm pomocí položkového rozpočtu. Na závěr je nemovitost oceněna po provedených opravách a porovnána s předchozím oceněním a cenou uvedenou v pojistné smlouvě.

Pro ocenění využívám program ABN prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., kde nákladové ocenění provádím pomocí tabulkového procesoru v MS Excel.⁹⁹ Dále pracuji s programem Delta-NEM pro oceňování nemovitostí. Tento program napomáhá odhadcům i znalcům již po období 15 let. Program pracuje ve spolupráci s internetem, je synchronizován s katastrem nemovitostí, využívá Malý lexikon obcí, aj.¹⁰⁰

7.1 Podklady pro ocenění

Podklady jsou podstatnou součástí správného a co nejpřesněji vyhotoveného ocenění. K vybranému oceňovanému RD náleží dokumenty:

- **projektová dokumentace stavby** – k dispozici je výkres půdorysu rodinného domu a výkresy pohledu na budovu - ze silnice a ze dvora. Zmíněné výkresy viz **příloha č. 9**.
- **výpis z katastru nemovitostí** – RD č.p. 176 na pozemku parc. č. 210, zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 347 m², zapsáno pro k.ú. Nesovice. Dále patří k objektu pozemek s parc. č. 1569/19. Vlastníkem výše uvedených nemovitostí je Krausová Hana. Výpis z katastru viz **příloha č. 1**.

⁹⁹ *Program ABN07*, [online], [cit. 2015-05-20]. Dostupné z: <http://albert.bradac.cz/abn.htm>

¹⁰⁰ *DIOTIMA*, [online], [cit. 2015-05-20]. Dostupné z <http://www.diotima.eu/cz/Delta-NEM/>

Tabulka 1 - Pozemky¹⁰¹

Druh pozemku	parc. č.	výměra pozemku (m ²)
Zastavěná plocha a nádvoří	210	347
Zahrada	1569/19	671

- **pojistná smlouva** – byla uzavřena u společnosti AXA pojišťovna a.s. dne 12. 8. 2008. Kopie smlouvy viz **příloha č. 7**.
- **místní šetření** – provedena osobně prohlídka, pořízena fotodokumentace RD.

7.2 Zastavěná plocha a obestavěný prostor rodinného domu

Výpočty zastavěné plochy i obestavěného prostoru rodinného domu jsou pro následující ocenění stejné, k ocenění před i po pojistné události. Rozměry a výpočty jsou uvedeny v následujících tabulkách č. 2 a č. 3.

Tabulka 2 - Zastavěná plocha¹⁰²

Zastavěná plocha	rozměry [m]	[m ²]
1.NP	16,05×7,10 +4,60 ×5,90	141,10

Tabulka 3 - Obestavěný prostor¹⁰³

Obestavěný prostor	rozměry[m]	výška [m]	OP [m ³]
1.NP - uliční část	16,05 × 7,10	4,40	501,402
1.NP - část do dvora	4,60 × 5,90	3,20	86,848
Zastřešení	16,05 × 7,10	2,25 × 0,50	128,199
Celkem			716,449

Zastavěná plocha rodinného domu je 141,1 m². Obestavěný prostor je počítán z 1.NP a zastřešení. Část budovy z 1.NP umístěná směrem do dvora nemá podkroví, proto je výpočet této části oddělen. Hodnota OP je 716,45 m³.

¹⁰¹ Vlastní zpracování

¹⁰² Vlastní zpracování

¹⁰³ Vlastní zpracování

7.3 Metodický postup práce

V diplomové práci je posuzován starší rodinný dům v obci Nesovice, je nutné stanovit jeho cenu časovou v době uzavření pojistné smlouvy, bezprostředně před vznikem pojistné události a po opravách vzniklých škod, vše prováděno nákladovým způsobem ocenění. Součástí práce je popis pojistné události a stanovení nákladů vynaložených k opravě nemovitosti položkovým rozpočtem. Výpočty ocenění prováděny nákladovým způsobem se řídí zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. s příslušnou oceňovací vyhláškou pro daný den ocenění.

Prováděné činnosti:

- ocenění RD v době uzavření pojistné smlouvy podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.,
- ocenění RD bezprostředně před vznikem pojistné události podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
- náklady nutné na opravu škod po pojistné události vyčíslené pomocí položkového rozpočtu,
- ocenění RD po uskutečněných opravách pojistné události podle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění č. 199/2014 Sb.

7.3.1 Hodnota rodinného domu v době uzavření pojistné smlouvy

Ocenění nákladovým způsobem je provedeno ke dni 12. 8. 2008, kdy byla uzavřena pojistná smlouva na nemovitost. V tomto roce bylo stáří objektu 82 let, rodinný dům prošel rekonstrukcí započatou v roce 1985, od té doby jsou prováděny běžné údržby a opravy, technický stav budovy je dobrý. Hodnota je stanovena na základě oceňovacího předpisu, kterým je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a vyhláškou č. 3/2008 Sb. Prováděný výpočet je proveden nákladovým způsobem včetně výpočtu opotřebení. Ocenění prováděné za pomoci programu ABN prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Tabulka 4 - Výpočet ceny nákladovým způsobem ke dni 12. 8. 2008¹⁰⁴

Výpočet ceny		RD nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN02a								
Rodinný dům podle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A	nepodsklepená		
Střecha					sklonitá podkroví nezřízeno			
Rok odhadu				2008				
Rok pořízení resp. kolaudace				1926				
Stáří		S	roků	82				
Základní cena		dle typu z příl. č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m³	2 290,00			
Koeficient využití podkroví		Kpod		1,00				
Základní cena po 1. úpravě		= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m³	2 290,00			
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	716,45				
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)	K5	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38, dle CZ-CC)	Ki	-	2,031			
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 33 vyhlášky)	Kp		1,214			
Koeficient vybavení stavby			K4		0,95000			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef .	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy, zemní práce	základové pasy, patky	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
2	Svislé konstrukce	smíšené zdivo, tl. 30 - 45 cm	S	0,21200	100	0,21200	1,00	0,21200
3	Stropy	dřevěné s rovným podhledem	S	0,07900	100	0,07900	1,00	0,07900
4	Zastřešení mimo krytinu	krov dřevěný vaznicový	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
5	Krytiny střech	dvoudrážková pálená	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	0,00900	100	0,00900	1,00	0,00900
7	Vnitřní omítky	vápenná hladká	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
8	Fasádní omítky	břízolit a vápenná ličená	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
9	Vnější obklady	teracové desky	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
10	Vnitřní obklady	koupelna a kuchyně	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
11	Schody	nejdou	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
12	Dveře	hladké a prosklené	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	dřevěná dvojitá	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místností	dřevotříska a dřevěná prkna	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
15	Podlahy ostatních místností	teraco	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
16	Vytápění	kotel na zemní plyn	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Elektroinstalace	světelná, zásuvková	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
18	Bleskosvod	není	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	studená a teplá	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Zdroj teplé vody	kotel na zemní plyn	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Instalace plynu	provedena	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	z kuchyně, koupelny, WC	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
23	Vybavení kuchyni	plynový sporák	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadla, vana	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
25	Záchod	splachovací	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
26	Ostatní	nejdou	C	0,03400	100	0,03400	0,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95000

¹⁰⁴ Vlastní zpracování

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-		0,95000
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³		3 755,67
Zákl. cena upravená s K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³		4 559,38
Rok odhadu					2008
Rok pořízení					1926
Stáří		S	roků		82
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		100
Opotřebení		O	%		57,34
Výchozí cena		CN	Kč		2 690 746,02
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		2 690 746,02
Odpočet na opotřebení	57,34 %	O	Kč		-1 542 873,77
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p			Kč		1 147 872,25
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč		1 147 872,25
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C _N	Kč		1 393 516,91

Časová cena rodinného domu činila **1 147 870 Kč**, o této ceně se dá uvažovat jako o zjištěné věcné hodnotě nemovitosti. Výši ocenění zvýšila kladná hodnota koeficientu prodejnosti, na částku 1 393 520 Kč. Opotřebení rodinného domu je 57,34 %. Analytický výpočet opotřebení k ocenění z roku 2008 viz **příloha č. 2**.

7.3.2 Hodnota rodinného domu bezprostředně před vznikem pojistné události

Následující ocenění je provedeno nákladovým způsobem ke zjištění časové ceny a to bezprostředně před vzniklou pojistnou událostí ke dni 26. 3. 2015 pomocí programu Delta-NEM společnosti Diotima, s.r.o. Pojistná událost vznikla dne 27. 3. 2015. Stáří nemovitosti v tomto roce ocenění vzrostlo na 89 let. K tomuto ocenění slouží zákon o oceňování majetku č.151/1997 Sb. a vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku. Ta nabyla účinnosti dne 1. října 2014 a mění vyhlášku č. 441/2013 Sb.¹⁰⁵ S porovnáním s předchozím oceněním z roku 2008, kde byl součástí koeficient prodejnosti (K_p) a nyní je nahrazen koeficientem úpravy cen pro stavbu (pp). Tento nový koeficient je součinem indexu trhu a polohy.

¹⁰⁵ Vyhláška č. 199/2014 Sb., [online], [cit. 2015-05-21]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2014/vyhlaska-c-199-2014-sb-19343>

Následující tabulky popisují znaky hodnotící index trhu a polohy. Náleží k nim výpočty hodnoty indexů pro rodinný dům v obci Nesovice.

Tabulka 5 - Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1¹⁰⁶

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95

Index trhu:
$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,941$$

¹⁰⁶ Vlastní zpracování

Tabulka 6 - Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4¹⁰⁷

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

Rodinný dům je ve vyhlášce oceňován podle § 13.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

¹⁰⁷ Vlastní zpracování

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,115

Tabulka 7 - Vybavení¹⁰⁸

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – základové pasy, patky	8,20 %	Standardní
2.	Zdivo – smíšené zdivo, tl. 30 - 45 cm	21,20 %	Standardní
3.	Stropy – dřevěné s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4.	Střecha – krov dřevěný vaznicový	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – dvoudrážková ražená pálená	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech	0,90 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky – vápenná hladká	5,80 %	Standardní
8.	Fasádní omítky – břízlolit a vápenná líčená	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady – teracové desky	0,50 %	Standardní
10.	Vnitřní obklady – koupelna a kuchyně	2,30 %	Standardní
11.	Schody – nejsou	1,00 %	Nevyskytuje se
12.	Dveře – hladké a prosklené	3,20 %	Standardní
13.	Okna – dřevěná dvojí	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností – dřevotřísková a dřevěná prkna	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností – teraco	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění – kotel na zemní plyn, radiátory s rozvody	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace – třífázová, světelná, zásuvková	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod – není	0,60 %	Nevyskytuje se
19.	Rozvod vody – studená a teplá	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody – kotel na zemní plyn	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu – provedena, ocelové roury	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace – z kuchyně, koupelny, WC	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně – plynový sporák	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení – umyvadla, vana	4,10 %	Standardní
25.	Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní – nejsou	3,40 %	Nevyskytuje se

Veškeré vybavení budovy se uvažuje jako standardní. Bleskosvod a schody se nevyskytují.

¹⁰⁸ Vlastní zpracování

Tabulka 8 - Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 ¹⁰⁹

Základní koeficient K_4 :	1,0000
-----------------------------	--------

Tabulka 9 - Úprava koeficientu K_4 ¹¹⁰

11.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	–	0,0100
18.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	–	0,0060
26.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	–	0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:				= 0,9500

Tabulka 10 - Ocenění¹¹¹

Základní jednotková cena:		2 290,– Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9500
Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1150
Základní jednotková cena upravená:	=	4 141,06 Kč/m³
Základní cena upravená: $717,02 \text{ m}^3 \times 4 141,06 \text{ Kč/m}^3$	=	2 969 222,84 Kč

V následující tabulce je vyčíslena výše opotřebení na 66,9 %. Stáří objektu kde dni ocenění je 89 let. Výpočet opotřebení analytickou metodou viz **příloha č. 3**.

Tabulka 11 - Opotřebení¹¹²

Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	66,912 %
Odpočet opotřebení: $2 969 222,84 \text{ Kč} \times 66,912 \%$	–	1 986 766,39 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	982 456,45 Kč

¹⁰⁹ Vlastní zpracování

¹¹⁰ Vlastní zpracování

¹¹¹ Vlastní zpracování

¹¹² Vlastní zpracování

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,941$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Tabulka 12 - Výpočet ceny¹¹³

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	982 456,45 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,998
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	980 491,54 Kč
Rodinný dům – určená cena:		980 491,54 Kč

Ke dni 26. 3. 2015 byla nákladovým oceněním cena časová stanovena po odečtu opotřebení na **982 460 Kč**. Při úpravách koeficientů trhu a polohy by se cena nemovitosti nepatrně snížila na hodnotu 980 500 Kč. Během sedmi předchozích let od data minulého ocenění neproběhly na rodinném domě žádné stavební úpravy ani rekonstrukce, z toho důvodu poklesla cena rodinného domu vzrůstajícím opotřebením.

¹¹³ Vlastní zpracování

7.3.3 Popis pojistné události

Cílem diplomové práce je posouzení výše škody pojistné události na rodinném domě vzniklé záplavou, která je způsobena náhlým přívalovým deštěm. Pojistná událost nastala 27. března roku 2015. Přívalový déšť způsobil lokální záplavy a voda zaplavila nemovitost. Hladina vody v objektu dosahovala přibližně 30 -50 cm výšky. Postiženo bylo celé 1. NP budovy.



Obrázek 4 – Poškození obytné místnosti v 1.NP¹¹⁴

Při odstraňování škod bylo prvním krokem nutné odčerpání vody ze zatopeného domu. Následovalo vysoušení objektu, při kterém probíhalo zjišťování vzniklých škod.

Veškeré dřevěné podlahy obytných místností zůstaly poškozeny a bylo nutné jejich nové provedení. Naopak podlahy z keramické dlažby byly čištěny pomocí chemických prostředků. Výměna poškozených vnitřních dveří v budově byla také potřebná. Zárubně

¹¹⁴ Vlastní zpracování

vnitřních dveří jsou z ocelových konstrukcí, zde stačilo pouze očištění. Vchodové dřevěné dveře bylo potřebné vyměnit za nové i se zárubní. Vnitřní omítky byly poškozeny – obnova v celém rozsahu místností. Narušená také elektroinstalace, okruhy zásuvek - nutné nové provedení, světelná elektroinstalace zachována. Oběhové čerpadlo poškozeno. Venkovní fasáda i s vraty čištěny a omývány tlakovou vodou.



Obrázek 5 – Poškozená omítka v hale 1.NP¹¹⁵

Seznam poškozených konstrukcí:

- omítky - poničeny a znečištěny v celkovém rozsahu
- elektroinstalace – narušený zásuvkový okruh
- podlahy dřevěné a z dřevotřísky – vzduť, nabobtnané, plocha zvlněná
- vchodové dveře a vnitřní dveře – vše dřevěné nabobtnané, pokroucené
- dveřní zárubně – poškozené vchodové dveře, znečištěné vnitřní ocelové zárubně

¹¹⁵ Vlastní zpracování

- oběhové čerpadlo – poškozené
- vnitřní obklady a keramická dlažba – znečištěné
- fasádní omítka a venkovní obložení s vraty – znečištěné



Obrázek 6 – Pohled na nemovitost ze dvora¹¹⁶

Pojistnou událostí dotčený rodinný dům je pojištěný u společnosti AXA pojišťovna a.s., která vstoupila na tuzemský trh v roce 2008.¹¹⁷ Dle pojistných podmínek je nutné vzniklou škodu neprodleně ohlásit pojišťovně, která na postižené místo vyšle likvidátora pojistných událostí k prošetření události (zjištění rozsahu a příčiny vzniklých škod) a ověří, zda jsou nahlášené údaje pravdivé a v souladu s pojistnými podmínkami. V našem případě byla pojistná událost nahlášena ke dni vzniku, tedy 27. 3. 2015. Oznámení proběhlo telefonicky AXA pojišťovně a.s. Prohlídka vzniklé škody na rodinném domě byla provedena, dle domluvy, technikem likvidace pojistných událostí.

¹¹⁶ Vlastní zpracování

¹¹⁷ AXA pojišťovna, [online], [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <https://www.axa.cz/o-nas/skupina-axa/spolecnosti-skupiny-axa/pojistovna/obsah/axa-pojistovna-a-s/>

7.3.4 Náklady na odstranění škod

Výše nákladů škody pro pojišťovnu byla sestavena položkovým rozpočtem, který je vytvořen na základě zjištěných škod. Rozpočet je proveden pomocí programu KROS plus od společnosti ÚRS PRAHA, a.s. Náklady na opravu škod jsou vyčísleny následující tabulkou.

Tabulka 13 - Krycí list rozpočtu¹¹⁸

KRYCÍ LIST ROZPOČTU		
HSV	Dodávky	23 129 Kč
	Montáž	65 881 Kč
PSV	Dodávky	45 877 Kč
	Montáž	14 785 Kč
"M"	Dodávky	4 303 Kč
	Montáž	1 744 Kč
ZRN		155 718 Kč
VRN	Projektové práce	3 067 Kč
Cena celkem bez DPH		158 785 Kč
DPH	15%	23 818 Kč
Cena celkem s DPH		182 603 Kč

Výše pojistného plnění na odstranění škod, zjištěné položkovým rozpočtem, činí **158 785 Kč** bez DPH a s 15% DPH částku **182 603 Kč**.

Podrobné zobrazení položkového rozpočtu viz **příloha č. 6**.

¹¹⁸ Vlastní zpracování

7.3.5 Hodnota rodinného domu po opravách vzniklých škod

Ocenění rodinného domu po opravení vzniklých škod je provedeno nákladovým způsobem ke zjištění časové ceny po opravách vzniklých škod, k datu 2. 5. 2015, stejně jako v předchozím výpočtu je stáří nemovitosti 89 let. I toto ocenění je prováděno pomocí programu Delta-NEM. Ocenění se řídí zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Tabulka 14 - Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1¹¹⁹

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	– 0,01
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,941$$

¹¹⁹ Vlastní zpracování

Tabulka 15 - Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4¹²⁰

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

Rodinný dům je ve vyhlášce oceňován podle § 13.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

¹²⁰ Vlastní zpracování

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,115

Tabulka 16 - Vybavení¹²¹

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – základové pasy, patky	8,20 %	Standardní
2.	Zdivo – smíšené zdivo, tl. 30 - 45 cm	21,20 %	Standardní
3.	Stropy – dřevěné s rovným podhledem	7,90 %	Standardní
4.	Střecha – krov dřevěný vaznicový	7,30 %	Standardní
5.	Krytina – dvoudrážková ražená pálená	3,40 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech	0,90 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky – vápenná hladká	5,80 %	Standardní
8.	Fasádní omítky – bříзолit a vápenná líčená	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady – teracové desky	0,50 %	Standardní
10.	Vnitřní obklady – koupelna a kuchyně	2,30 %	Standardní
11.	Schody – nejsou	1,00 %	Nevyskytuje se
12.	Dveře – hladké a prosklené	3,20 %	Standardní
13.	Okna – dřevěná dvojí	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností – dřevotřísky a dřevěná prkna	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností – teraco	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění – kotel na zemní plyn, radiátory s rozvody	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace – třífázová, světelná, zásuvky	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod – není	0,60 %	Nevyskytuje se
19.	Rozvod vody – studená a teplá, ocelové roury	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody – kotel na zemní plyn	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu – provedena, ocelové roury	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace – z kuchyně, koupelny, WC	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně – plynový sporák	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení – umyvadla, vana	4,10 %	Standardní
25.	Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní – nejsou	3,40 %	Nevyskytuje se

Všechna vybavení uvažujeme jako standardní. Bleskosvod a schody se nevyskytují.

¹²¹ Vlastní zpracování

Tabulka 17 - Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 ¹²²

Základní koeficient K_4 :	1,0000
-----------------------------	--------

Tabulka 18 - Úprava koeficientu K_4 ¹²³

11.	Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,00 \%$	–	0,0100
18.	Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	–	0,0060
26.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \%$	–	0,0340
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:				= 0,9500

Tabulka 19 - Ocenění¹²⁴

Základní jednotková cena:		2 290,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,9500
Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1150
Základní jednotková cena upravená:	=	4 141,06 Kč/m³
Základní cena upravená: $717,02 \text{ m}^3 \times 4 141,06 \text{ Kč/m}^3$	=	2 969 222,84 Kč

V následující tabulce je vyčíslena výše opotřebení přibližně na 60,8 %. Poškozené konstrukční prvky, jež byly opraveny, snižují opotřebení prováděné analytickou metodou. Stáří objektu kde dni ocenění je 89 let. Výpočet opotřebení analytickou metodou viz **příloha č. 4**.

Tabulka 20 - Opotřebení¹²⁵

Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	60,786 %
Odpčet opotřebení: $2 969 222,84 \text{ Kč} \times 60,786 \%$	–	1 804 871,80 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	1 164 351,04 Kč

¹²² Vlastní zpracování

¹²³ Vlastní zpracování

¹²⁴ Vlastní zpracování

¹²⁵ Vlastní zpracování

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,941$

Index polohy: $I_P = 1,061$

Tabulka 21 - Výpočet ceny¹²⁶

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	1 164 351,04 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,998
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	1 162 022,34 Kč
Rodinný dům – určená cena:		1 162 022,34 Kč

Ke dni dokončení oprav 2. 5. 2015 byla nákladovým oceněním časová cena stanovena na **1 164 350 Kč**. Při úpravách koeficientů trhu a polohy by se cena nemovitosti snížila na hodnotu 1 162 020 Kč.

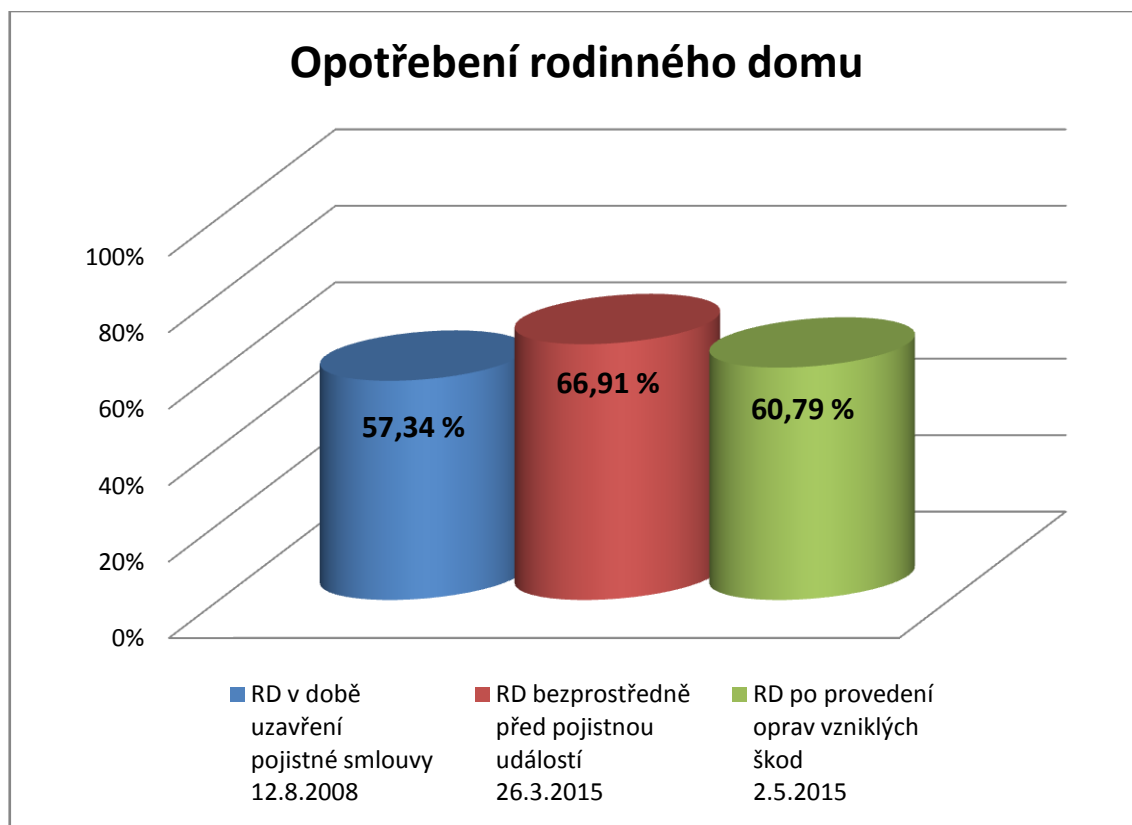
¹²⁶ Vlastní zpracování

8 Celkové zhodnocení

Tato část diplomové práce je zaměřena na zhodnocení údajů z praktické části. První kapitola je věnována opotřebení rodinného domu, kde je detailněji popsán vývoj opotřebení objektu před a po pojistné události. Dále se zabývám časovou cenou nemovitosti k jednotlivým datům ocenění a poté návrhu výše pojistného.

8.1 Opotřebení rodinného domu

Podle dostupných informací byl oceňovaný rodinný dům postaven v roce 1926 a uskutečněná rekonstrukce započatá rokem 1985. To zapříčiňuje značné opotřebení nemovitosti. Objekt je udržovaný, ale jeho opotřebení je stále rostoucí.



Graf 1 - Opotřebení rodinného domu¹²⁷

¹²⁷ Vlastní zpracování

Graf č. 1 zobrazuje výši opotřebení, prováděných analytickou metodou, nemovitosti ve třech datech ocenění. Opotřebení konstrukčních prvků rodinného domu bylo ke dni 12. 8. 2008 (uzavření pojistné smlouvy) 57 %. Dne 26. 3. 2015, tedy bezprostředně před vzniklou pojistnou událostí bylo opotřebení na 67 %. Během 7 let se opotřebení nemovitosti navýšilo téměř o 10 %. Po opravách napáchaných škod opotřebení rodinného domu pokleslo přibližně o 6 %. Výše opotřebení ke dni 2. 5. 2015 činila přibližně 61 %, tedy výše opotřebení je po pojistné události vyšší než v době uzavření pojistné smlouvy, která proběhla v roce 2008. I přesto se cena rodinného domu zvýšila, opotřebení vzrostlo přibližně o 3 %, ale cena časová se zvýšila o 16 480 Kč (srovnání v grafu č. 2). Zasloužil se o to především rostoucí koeficient změny cen staveb i změna polohového koeficientu.

8.2 Cena časová

V následující tabulce jsou uvedeny ceny nemovitosti k jednotlivým datům ocenění nákladovým způsobem.

Tabulka 22 - Cena časová k vybranému datu ocenění¹²⁸

Datum ocenění	Oceňovací vyhláška	cena
12. 8. 2008	č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku	1 147 870,- Kč
20. 3. 2015	č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku	982 460,- Kč
2. 5. 2015	č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku	1 164 350,- Kč

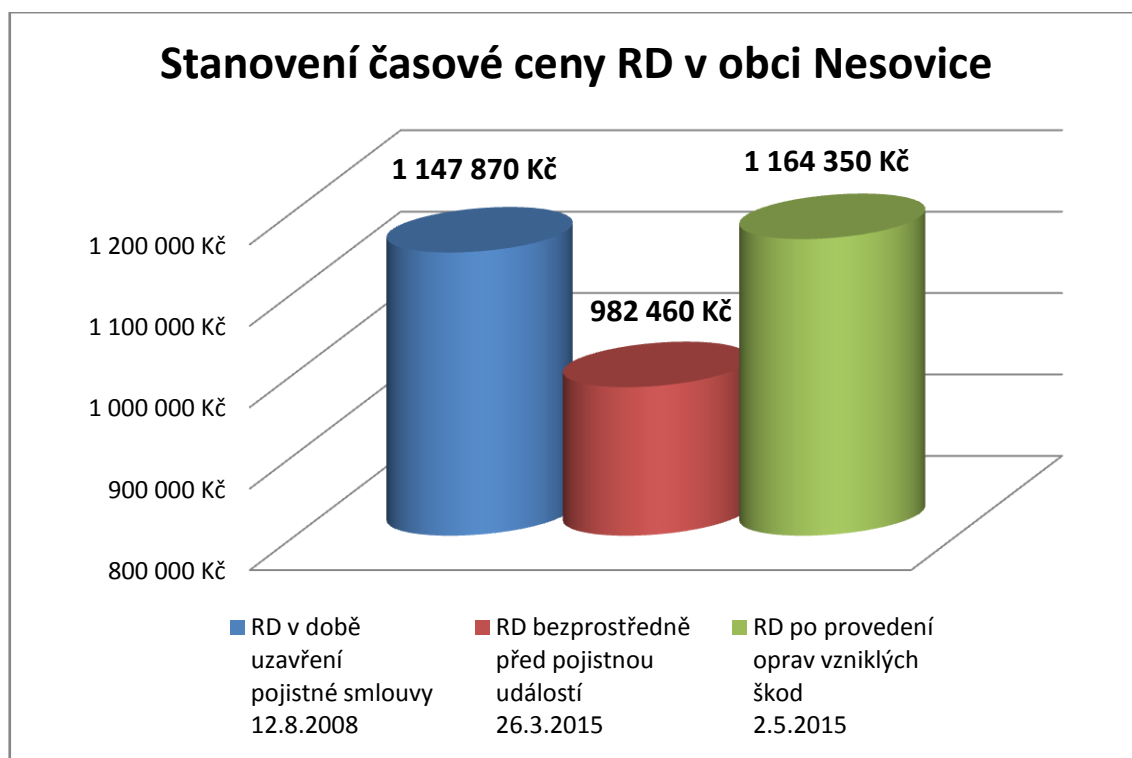
Ocenění byla provedena dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Ke dni ocenění 12. 8. 2008 byla součástí zákona vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku. V roce 2015 bylo ocenění pomocí vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou mění vyhlášku č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku. Nejvyšší hodnota rodinného domu byla po opravách vzniklých škod, lze si to vysvětlit tak, že příčinou bylo výrazné opotřebení budovy, které dosahovalo bezprostředně před pojistnou událostí k 67 % a zvyšující se koeficient změny cen staveb. Grafické znázornění v grafu č. 2.

¹²⁸ Vlastní zpracování

Tabulka 23 – Cena nemovitosti s K_p nebo pp ¹²⁹

Datum ocenění	Hodnota K_p nebo pp	Cena s K_p nebo pp
12. 8. 2008	1,214 (K_p)	1 393 520,- Kč
20. 3. 2015	0,998 (pp)	980 500,- Kč
2. 5. 2015	0,998 (pp)	1 162 020,- Kč

Tabulka č. 23 znázorňuje vliv koeficientů upravujících cenu stavby. Smyslem koeficientů je přiblížit cenu časovou obvyklé ceně. Koeficienty prodejnosti byly zrušeny a zastupují je koeficienty upravující cenu stavby dle polohy a trhu, u kterých lze usuzovat, že jsou více vypovídající. Koeficient polohy a koeficient trhu jsou ovlivněny více faktory a mění se v návaznosti na místo, kde se nemovitost nachází, zatímco koeficient prodejnosti je udáván vyhláškou a mění se pouze v závislosti na krajském umístění a počtu obyvatel.



Graf 2 - Stanovení časové ceny RD v obci Nesovice¹³⁰

¹²⁹ Vlastní zpracování

¹³⁰ Vlastní zpracování

8.3 Navrhované pojistné

V pojistné smlouvě sjednané ke dni 12. 8. 2008 byla budova pojištěna na částku 1 000 000 Kč. Na tuto částku je nemovitost pojištěna již několik pojistných období. Dle provedeného nákladového způsobu ocenění ke dni 12. 8. 2008 činila časová cena rodinného domu 1 147 870 Kč. To znamená, že v době uzavření smlouvy byla nemovitost podpojištěna. Dne 26. 3. 2015 byla časová cena nemovitosti vyčíslena na částku 982 460 Kč. Při již zmiňované výši pojistného plnění 1 000 000 Kč., by byla pokryta i totální škoda nemovitosti. Po provedených opravách škod se hodnota nemovitosti navýšila z 982 460 Kč na 1 164 350 Kč, tím se rodinný dům stal opět podpojištěným a bylo by vhodné navýšit pojistné. Do budoucna se dá uvažovat o úpravě výše pojistného (možné každé dva roky) tak, aby se budova nestávala podpojištěnou nebo přepojištěnou.

Závěr

Cílem práce bylo stanovit výši pojistného plnění za škodu způsobenou přívalovým deštěm na rodinném domě č. p. 176 v k.ú. Nesovice a obci Nesovice. Budova byla oceněna ke dni podepsání pojistné smlouvy 12. 8. 2008, poté bezprostředně před vznikem pojistné události 26. 3. 2015. Dalším krokem bylo sestavení položkového rozpočtu za účelem vyčíslení nákladů potřebných k uvedení nemovitosti do stejného stavu jako před pojistnou událostí. Dále byla budova oceněna ve stavu po provedených opravách vzniklých škod ke dni 2. 5. 2015.

V rámci této práce byla ke dni uzavření pojistné smlouvy, dne 12. 8. 2008, časová cena nemovitosti zjištěna nákladovým oceněním ve výši 1 147 870 Kč. Před vzniklou pojistnou událostí, kterou zapříčinil přívalový déšť a způsobil zaplavení rodinného domu, byla vypočtena časová cena domu na částku 982 460 Kč. Toto ocenění nákladovým způsobem bylo provedeno bezprostředně před vznikem pojistné události tj. ke dni 26. 3. 2015. K pojistné události došlo dne 27. 3. 2015, voda způsobila na rodinném domě značné škody. Následně provedené opravy těchto škod byly vyčísleny za pomoci položkového rozpočtu. Výše vynaložených nákladů potřebných k odstranění škod na rodinném domě způsobených pojistnou událostí činila 182 603 Kč včetně DPH. Rodinný dům byl po provedených opravách znovu oceněn nákladovým způsobem. Časová cena domu provedenými opravami vzrostla na 1 164 350 Kč. Dle zjištění provedených v této práci, lze říci, že nemovitost díky opravám získala na hodnotě. Cena časová zjištěná nákladovým způsobem ocenění vzrostla vlivem provedených oprav o přibližně stejnou částku, jako činily náklady vynaložené na opravy škod způsobených pojistnou událostí. Časová cena nemovitosti se navýšila o 181 890 Kč, přičemž na opravy bylo vynaloženo již zmiňovaných 182 603 Kč. Uvedené navýšení lze vysvětlit náhradou prvků a konstrukcí s vysokým opotřebením prvky a konstrukcemi novými.

Pojistné plnění by mělo činit v daném případě 182 603 Kč a dle pojistných podmínek by bylo sníženo o spoluúčast ve výši 1 000 Kč. Právě pojistným podmínkám je vhodné při uzavírání smlouvy věnovat patřičnou pozornost. Příkladem je právě AXA pojišťovna

a.s., která vyplatí škody způsobené záplavou nebo povodní jen pokud je to v pojistné smlouvě písemně ujednáno.

Z poznatků této diplomové práce je důležité zmínit, že by lidé neměli podceňovat pojištění ani jeho výši, aby nedocházelo k podpojištění nebo přepojištění. Nepředvídatelné události, které způsobí následné škody, ať už na zdraví nebo majetku, mohou mít vážné ekonomické dopady pro člověka. Běžná praxe ukazuje, že je velmi vhodné chránit sebe i svoji rodinu pojištěním.

Seznam použitých zdrojů

Literatura

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] DUCHÁČKOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3., aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, 2009, 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.
- [3] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. 2. vyd. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství: 2014, ISBN 978-80-214-5044-8.
- [4] KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství: 2012, ISBN 978-80-214-4563-5.
- [5] NEMEČEK, Alojz, JANATA, Jiří. *Oceňování majetku v pojišťovnictví*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2010, 172 s. ISBN 978-80-7400-114-7.

Legislativa (v aktuálním znění)

- [1] Zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě a o změně souvisejících zákonů
- [2] Zákon č. 38/2004 Sb., o pojišťovacích zprostředkovatelích a samostatných likvidátorech pojistných událostí a o změně živnostenského zákona
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [6] Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- [7] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [8] Zákon č. 277/2009 Sb., o pojišťovnictví
- [9] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- [10] Vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

Elektronické zdroje

- [1] AXA pojišťovna. *axa.cz* [online] 2012 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z:
<https://www.axa.cz/o-nas/skupina-axa/spolecnosti-skupiny-axa/pojistovna/obsah/axa-pojistovna-a-s/>
- [2] Co je to životní pojištění. *peníze.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z:
<http://www.penize.cz/80353-co-je-zivotni-pojisteni>
- [3] Delta-NEM. *diotima.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-20]. Dostupné z
<http://www.diotima.eu/cz/Delta-NEM/>
- [4] Geoportál. *geoportal.gepro.cz* [online] 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z:
<http://geoportal.gepro.cz/OBCE/593419#/>
- [5] Historie obce. *Nesovice.cz* [online] 2000 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z:
<http://nesovice.cz/historie-obce.html>.
- [6] Klima České republiky. *in-pocasi.cz* [online] 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z:
<http://www.in-pocasi.cz/archiv/klima.php>
- [7] KROS plus. *pro-rozpocety.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-17]. Dostupné z:
<http://pro-rozpocety.cz/cs/software-a-data/kros-plus/>
- [8] Likvidátor pojistné událost. *generali.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-24].
Dostupné z: <http://www.generali.cz/slovnicek-pojmu/likvidator-pojistne-udalosti>
- [9] Máca, P. Diskuse k dešťovým srážkám. *www1.sysnet.cz* [online] 2000
[cit. 2015-05-27]. Dostupné z:
<http://www1.sysnet.cz/projects/env.ris/ekodisk.nsf/4d735ff9c7e64b58c12569e7001a2d9c/38db1c113eba0595c1256c370073302e!OpenDocument>
- [10] Manuál základů rozpočtování a kalkulací stavebních prací. *České stavební standardy* [online] 2015 [cit. 2015-05-17]. Dostupné z:
<http://www.stavebnistandardy.cz/>
- [11] Nesovice, *nesovice.cz* [online] 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z:
<http://nesovice.cz/old/index.htm>
- [12] Neživotní pojištění. *mesec.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z:
<http://www.mesec.cz/specialy/financni-gramotnost/nezivotni-pojisteni/>
- [13] Pojistná smlouva. *cap.cz* [online] 2014 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z:
<http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/pojistna-smlouva>

- [14] Pojistné podmínky. *top-pojisteni.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: http://www.top-pojisteni.cz/public/uploads/documents/domov/axa/axa_pp_2014.pdf
- [15] Pojistné riziko. *epojisteni.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-17]. Dostupné z: <http://www.epojisteni.cz/pojem-pojistne-riziko/>
- [16] Pojištění majetku. *finance.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-24]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/pojisteni/majetek/>
- [17] Povodeň. *mvcr.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-20]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/povoden.aspx>
- [18] Povodňové mapy. *cap.cz* [online] 2014 [cit. 2015-05-21]. Dostupné z <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>
- [19] Program ABN07. *albert.bradac.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-20]. Dostupné z: <http://albert.bradac.cz/abn.htm>
- [20] Sazby správních poplatků, *cuzk.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poplatky/Sazby-spravnich-poplatku.aspx>
- [21] Škodní události. *cap.cz* [online] 2014 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <http://www.cap.cz/vse-o-pojisteni/pojisteni-v-praxi/skodni-udalosti>
- [22] Technik likvidace pojistných událostí. *vzdelavaniaprace.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-27]. Dostupné z: <http://www.vzdelavaniaprace.cz/profese/technik-likvidace-pojistnych-udalosti/1681>
- [23] Triglav. *triglav.cz* [online] 2013 [cit. 2015-05-20]. Dostupné z: <http://www.triglav.cz/o-nas/archiv-novinek/povoden-nebo-zaplava/>
- [24] Úhrn srážek v roce 2014. *portal.chmi.cz* [online] 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://portal.chmi.cz/files/portal/docs/meteo/ok/images/sra14.gif>
- [25] Veřejná databáze. *vdb.czso.cz* [online] 2015 [cit. 2015-04-27]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=MOS+A04+OB1.16&vo=null>
- [26] Vyhláška č. 199/2014 Sb. *mfcr.cz* [online] 2015 [cit. 2015-05-21]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2014/vyhlaska-c-199-2014-sb-19343>

- [27] Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu. *cuzk.cz* [online] 2013 [cit. 2015-05-27]. Dostupné z:
<http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Poskytovani-udaju-z-KN/Dalkovy-pristup/Vystupy-z-KN-poskytovane-prostrednictvim-DP.aspx>

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Poloha obce Nesovice ve výřezu mapy	41
Obrázek 2 – Úhrn srážek v roce 2014.....	42
Obrázek 3 – Rodinný dům, na kterém došlo dne 27. 3. 2015 ke škodní události způsobené přívalovým deštěm.....	44
Obrázek 4 – Poškození obytné místnosti v 1.NP	57
Obrázek 5 – Poškozená omítka v hale 1.NP	58
Obrázek 6 – Pohled na nemovitost ze dvora.....	59

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Pozemky	48
Tabulka 2 - Zastavěná plocha	48
Tabulka 3 - Obestavěný prostor	48
Tabulka 4 - Výpočet ceny nákladovým způsobem ke dni 12. 8. 2008	50
Tabulka 5 - Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1	52
Tabulka 6 - Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4	53
Tabulka 7 - Vybavení	54
Tabulka 8 - Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4	55
Tabulka 9 - Úprava koeficientu K_4	55
Tabulka 10 - Ocenění	55
Tabulka 11 - Opotřebení	55
Tabulka 12 - Výpočet ceny	56
Tabulka 13 - Krycí list rozpočtu	60
Tabulka 14 - Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1	61
Tabulka 15 - Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4	62
Tabulka 16 - Vybavení	63
Tabulka 17 - Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4	64
Tabulka 18 - Úprava koeficientu K_4	64
Tabulka 19 - Ocenění	64
Tabulka 20 - Opotřebení	64
Tabulka 21 - Výpočet ceny	65
Tabulka 22 - Cena časová k vybranému datu ocenění	67
Tabulka 23 – Cena nemovitosti s K_p nebo pp	68

Seznam grafů

Graf 1 - Opotřebení rodinného domu	66
Graf 2 - Stanovení časové ceny RD v obci Nesovice	68

Seznam zkratek

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČD	české dráhy
č.p.	číslo popisné
EU	Evropská unie
HSV	hlavní stavební výroba
Kč	koruna česká
K _p	koeficient prodejnosti
k.ú.	katastrální území
MeP	mezipatro
MJ	měrná jednotka
NP	nadzemní podlaží
OP	obestavěný prostor
parc. č.	parcelní číslo
PP	podzemní podlaží
PSV	přidružená stavební výroba
PVC	PolyVinylChlorid
RD	rodinný dům
ÚRS	Ústav racionalizace ve stavebnictví Praha, a.s.
VRN	vedlejší rozpočtové náklady
ZP	zastavěná plocha

Seznam příloh

Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha 2 – Analytická metoda výpočtu opotřebení 12. 8. 2008

Příloha 3 – Analytická metoda výpočtu opotřebení 26. 3. 2015

Příloha 4 – Analytická metoda výpočtu opotřebení 2. 5. 2015

Příloha 5 – Krycí list rozpočtu

Příloha 6 – Položkový rozpočet

Příloha 7 – Pojistná smlouva

Příloha 8 – Povodňová mapa

Příloha 9 – Projektová dokumentace